

GEMEINDE EBERDINGEN

Ortsteil Nussdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan » Einzelhandel Nussdorf« mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhabenträger:

MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG
Manfred-Roth-Straße 7
90766 Fürth

Fassung vom 06.07.2026

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am __.__.2026
Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 (1) BauGB	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	am __.__.2026
Ortsübliche Bekanntmachung		am
Frühzeitige Beteiligung		vom
		bis
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB	vom
		bis
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom
		bis
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB	vom
		bis
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	§ 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „ Einzelhandel Nussdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Eberdingen hat am __. __. 202__ aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan »Einzelhandel Nussdorf« mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 22.06.2026 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

Teil A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 22.06.2026
Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 06.07.2026
Teil C – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 06.07.2026
Teil D – Vorhaben- und Erschließungspläne mit Vorhabensbeschreibung	in der Fassung vom 20.10.2025 / 29.06.2026
Teil E – Hinweise	in der Fassung vom 06.07.2026

Anlagen

Teil F – Begründung	in der Fassung vom 06.07.2026
---------------------	-------------------------------

Weitere Anlagen

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nussdorf	Februar 2023
Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens	undatiert
Lupenbetrachtung Alternativfläche 2 – Zielabweichungsverfahren	Januar 2025
Neubau Lebensmittelmarkt« in Eberdingen-Nussdorf – Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes	Februar 2025
Feldlerche – Nullkartierung 2024	Mai 2025
Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Juni 2026
Grünordnungsplan	Juni 2026

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan »Lebensmittelmarkt Nussdorf« zuwider handelt, indem er

1. entgegen Teil C Abschnitt 1 andere als die genannten Dachformen oder Dachaufbauten errichtet oder von deren Maßen abweicht,
2. entgegen Teil C Abschnitt 2 andere als die genannten Arten von Werbeanlagen verwendet, oder die festgesetzten Flächenmaße überschreitet,
3. entgegen Teil C Abschnitt 3 andere als die zulässigen Arten von Einfriedungen und Sichtschutzwände errichtet oder deren maximal zulässige Höhe überschreitet.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan » Einzelhandel Nussdorf« mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eberdingen, den __.__.202__

.....
Carsten Willing, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Eberdingen, den __.__.202__

.....
Carsten Willing, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 500 vom 22.06.2026

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

[§ 9.2 BauGB i. V. m. § 12.3 a BauGB]

Im Geltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2 Art der baulichen Nutzung [§ 9.1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: großflächigen Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)

Allgemein zulässige Nutzungen

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.099,5 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines Backshops mit Sitzplätzen von 86 m² Fläche.
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Packstationen mit einer maximalen Grundfläche von 10 m²

3 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

3.1 Geschosszahl

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Z = I).

3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (GRZ I = 0,5). Durch die Grundflächen der in § 19.4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen (insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (GRZ II).

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe gilt die Höhe des Fertigfußbodens. Dieser darf eine Höhe von 305,65m NHN nicht überschreiten.

Die Wandhöhe ist bei Flachdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe darf das Maß von 8,50 m nicht überschreiten. Gemäß § 31.1 BauGB ist ausnahmsweise eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) um bis zu 2,0 m und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen gebäudetechnische Aufbauten die Dachhaut um das vorgenannte Maß überschreiten.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise: Die maximal zulässigen Gebäudemaße ergeben sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind seitliche Gebäudeabstände nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie darf als Ausnahme gemäß § 31.1 BauGB überschritten werden durch untergeordnete Vorbauten im Sinne des § 5 (6) Nr. 2 LBO (maximal 3,0 m auf 15 m Länge) und Dachüberstände bis maximal 1,0 m.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

[§ 9.1 Nr. 4, § 12.6, § 14 und § 23.5 BauNVO]

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen sind als Pylo- ne und Fahnenmasten auch außerhalb der überbaubaren Fläche einschließlich der festgesetz- ten Grünflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen [§ 9.1 Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7 Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [§ 9.1 Nr. 12 BauGB]

Auf dem Dach des Marktgebäudes sind mindestens 47 % der Fläche mit PV-Anlagen auszu- statten. Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung können ebenfalls zugelassen werden. Ver- wendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule.

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versi- ckerung von Niederschlagswasser [§ 9.1 Nr. 14 BauGB]

Im Bebauungsplan sind die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Nieder- schlagswasser (Retentionsmulden) festgesetzt.

9 Grünflächen [§ 9.1 Nr. 15 BauGB]

Im Bebauungsplan sind zur Eingrünung und Vorhaltung von Retentionsflächen private Grünflächen festgesetzt. In den Grünflächen sind als Ausnahme Pylone und Fahnenmas- ten zulässig. Die Grünfläche an der westlichen Grenze kann durch technische Anlagen auf einer Länge von maximal 10 m unterbrochen werden.

10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9.1 Nr. 20 BauGB]

10.1 Artenschutz

10.1.1 Vogelfreundliche Fassaden

Für zusammenhängende Glasflächen von über 2 m² ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden oder anderweitig Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag entsprechend dem Stand der Technik umzusetzen, z. B. die Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind sowie der Einsatz von außenreflexionsarmem Glas.

10.1.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur LED-Lampen mit nach unten gerichteten Lichtkegel zulässig. Außenleuchten dürfen keine Reflektionsflächen auf Fassaden erzeugen. Die Leuchtgehäuse sind nur in insektendichter Ausführung mit einer Oberflächentemperatur von maximal 40 °C und warmweißem Licht zulässig.

10.1.3 Schutz des Grundwassers

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralen Materialien (ohne Anteile an Schwermetallen, wie z. B. Kupfer, Blei, Zink und vergleichbare Stoffe) bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung aufweisen.

10.1.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nicht belastetes Dach- und Hofflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Sonstige Niederschlagswässer sind der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. (*Entwässerungskonzept wird noch erstellt*)

11 Pflanzgebote [§ 9.1 Nr. 25 a BauGB]

Pfg 1 – Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte und klimaresistente, hochstämmige Laubbäume aus Arten der *Pflanzenliste 1* mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können an ihren Standorten bis zu 5 m verschoben werden.

Pfg 1a: Gemäß Plandarstellung im Grünordnungsplan sind 7 Hecken mit einer Länge von insgesamt ca. 50 m einreihig zu pflanzen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher der *Pflanzenliste 2* zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für artenreiche Wiese einzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) wird verwiesen.

Pfg 2 – Bäume auf Parkierungsfläche

Auf den Parkplatzflächen sind insgesamt 10 Bäume der *Pflanzenliste 1* in der gleichen Qualität wie in Pfg 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich ist der Grünordnungsplan [18]. Gegenüber den dort verzeichneten Standorten können die Bäume jeweils um 5 m verschoben werden.

Die Pflanzquartiere sind mit mindestens 2,5 m Länge / Breite, mindestens 6,25 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hochbordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtung (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Pfg 3 – Eingrünung mit Sträuchern

Der westliche Randbereich ist als Grünfläche zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für artenreiche Wiese einzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist auf 70 % mit standortgerechten Sträuchern der *Pflanzenliste 2* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Die Pflanzung ist in Strauchgruppen herzustellen und gleichmäßig über die Pflanzgebotsfläche zu verteilen.

Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Gesamtdachfläche ist dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe zur Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

12 Sonstige Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9.7 BauGB durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 74.1 Nr. 1 LBO]

Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit begrüntem Pultdach, maximal 7° geneigt. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 60 m² sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für die Dacheindeckung wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B Abschnitt 10.1.3 und 11 verwiesen (*Dacheindeckungen mit Anteilen von Schwermetall / Pflanzgebot Dachbegrünung*).

2 Werbeanlagen [§ 74.1 Nr. 2 LBO]

Im Sondergebiet darf die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen maximal 10 % der Fassadenfläche betragen, wobei die Fassadenflächen jeweils als eine Fassadenfläche zu rechnen sind. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände), Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Großplakattafeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, sind unzulässig. Zulässig sind:

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden
- 3 frei stehende Fahnen
- 1 Pylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände)

Teil D – Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne

»Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Bäckercafé

Robert-Bosch-Straße

71735 Eberdingen Nussdorf«

beinhalten folgende Unterlagen:

- 1 Vorhabenbeschreibung**
Vom 29.06.2026
- 2 Pläne**
 - 2.1 Außenanlage**
M 1 : 500 297 × 520 mm vom 20.10.2025 / 01.07.2026
 - 2.2 Grundriss**
M 1 : 200 297 × 594 mm vom 20.10.2025
 - 2.3 Schnitte**
M 1 : 200 DIN A 3 vom 20.10.2025
 - 2.4 Ansichten**
M 1 : 200 297 × 594 mm vom 20.10.2025
 - 2.5 Berechnung PV-Anlagen**
M 1 : 500 297 × 520 mm vom 29.06.2026

Teil E – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Bodenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des KrWG, LkrWG, BBodSchG, LBodSchG sowie LAGA sind zu beachten, ebenso wie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) in ihrer letztgültigen Fassung. Überschüssiges Bodenmaterial ist gemäß den abfall- und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55.2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Fremdwasser, z. B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Die Einleitung in Versickerungsanlagen zur konzentrierten Versickerung (z. B. Sickerschacht, Sickerzisterne, Rigolen usw.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die für die Entscheidung der Behörde erforderlichen Pläne und Unterlagen müssen von fachkundigen Personen gemäß § 103 Landeswassergesetz erstellt werden.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

4.1 Artenschutz – Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

4.1.1 Bauzeitenregelung

Die Rodung von Gehölzen und das Abschieben von Mutterboden darf nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Wiederansiedlung auf freigeräumten Flächen ist mit engmaschigem Flatterband zu verhindern.

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

M 1: Anlage einer Schwarzbrache oder mehrjährigen Blühstreifen (CEF-Maßnahme)

Auf einer außerhalb des Plangebiets liegenden Fläche sind eine Schwarzbrache oder mehrjährige Blühstreifen anzulegen. Die Fläche hat 0,2 ha zu umfassen und ca. 10 m breit sowie mindestens 50 m lang zu sein.

M 2: Oberbodenauftrag auf planexterne Flächen

Der bei Umsetzung des Vorhabens anfallende und nicht wieder einbaubare Oberboden im Bereich der geplanten (teil)versiegelten Flächen ist abzutragen und auf planexternen Flächen aufzubringen.

Hierzu sind die oberen 30 cm des Bodens abzutragen und anschließend in Form einer 20 cm dicken Schicht auf den Zielflächen aufzutragen.

M3: Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland

Die Maßnahme befindet sich auf Gemarkung Schweinberg (Gemeinde Hardheim) und umfasst die Flurstücke 8725 und 9398 mit einer Gesamtfläche von 15.121 m². Die Maßnahme wurde in Teilen bereits anderen Verfahren zugeordnet. Zur Kompensation des vorliegenden Verfahrens stehen noch ca. 80.000 Ökopunkte zur Verfügung.

Bei Nichtumsetzung oder nur teilweiser Umsetzung der planexternen Maßnahmen M 1 und M 2 wird die Maßnahme bei Bedarf dem vorliegenden Verfahren zugeordnet.



Abb. 1: Maßnahme M 3 [6] [7] [17]

4.1.3 Schutz der Vegetation

Über den unmittelbaren Arbeitsbereich hinaus ist eine Inanspruchnahme angrenzender Gehölze und Vegetationsbereiche z. B. durch Befahren, Lagerung oder Abstellen von Baufahrzeugen unzulässig. Vegetation und Gehölze entlang der Auricher Straße sind vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP4 vor Beeinträchtigung zu schützen.

4.1.4 Boden / Grundwasser

Nicht versiegelte oder bebauten Flächen sind oberflächlich zu lockern, ggf. ist eine Tiefenlockerungsdurchzuführen. Für Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig,

4.1.5 Lichtmanagement

Es wird empfohlen, die dauerhafte öffentliche Beleuchtung ab nach Betriebsschluss abzuschalten bzw. auf das Minimum zu beschränken.

4.1.6 Monitoring

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 4c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Eberdingen zu prüfen.

Für die Maßnahme **M1** ist für die Buntbrachen eine Herstellungskontrolle im zweiten Standjahr durchzuführen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

4.2 Artenverwendungsliste

In den privaten Grünflächen erfolgt die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Baumarten unter Berücksichtigung der Angaben für die Gemeinde Eberdingen aus »Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg« (LfU 2002) sowie der Liste für Straßenbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e. V.

Die Artenverwendungsliste hebt auf heimische, standortgerechte Gehölze ab. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bestimmte Gehölze aufgrund erwartbarer klimatischer Veränderungen zukünftig nicht mehr geeignet bzw. andere, momentan »nichtheimische« Gehölze standortgerecht sein können. Durch die Aufnahme zu den Hinweisen wird durch eine flexibler zu handhabende »Empfehlung« diesem Umstand Rechnung getragen, zumal der VEP detailliertere Vorgaben trifft (bzw. treffen kann).

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten.

Pflanzenliste 1 – Mittelkronige, gebietsheimische Baumarten auf privaten Grünflächen

<i>Acer campestre</i> »Elsrijk«	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> »Cleveland«	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> »Columnare«	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> »Olmsted«	Spitzahorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus ornus</i> »Rotterdam«	Grünesche
<i>Tilia cordata</i> »Rancho«	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> »Roelvo«	Winterlinde
<i>Sorbus aria</i> »Magnifica«	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> »Brouwers«	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 2 – Gebietsheimische Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

5 Gefahrenabwehr

5.1 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 15 LBO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

5.2 Starkregenereignisse

Gemäß den Plänen des kommunalen Starkregenrisikomanagements (vgl. INGENIEURBÜRO WINKLER UND PARTNER 2023) befindet sich die Vorhabenfläche außerhalb der bei Starkregenereignissen überfluteter Flächen, sowohl bei außergewöhnlichen (statistische Jährlichkeit von 100 Jahre) als auch bei extremen Niederschlagsereignissen (128 mm Niederschlag in einer Stunde) [17].

6 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten beim Bauamt der Gemeinde Eberdingen, Stuttgarter Str. 34, 71735 Eberdingen einsehbar.

Teil F – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

Der Ortsteil Nussdorf weist keine ausreichenden Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf auf, die eine lokale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Der Bau eines Einkaufsmarkts im Ortsteil Nussdorf dient der Sicherung einer ortsnahe Nahversorgung. Der ausgewiesene Standort hat sich als einzige Möglichkeit erwiesen, an dem das Vorhaben kurz- oder mittelfristig realisiert werden kann. Vorgesehen ist ein Lebensmitteldiscounter mit angeschlossenem Café / Bäckerei mit insgesamt ca. 1.185 m² Verkaufsfläche.

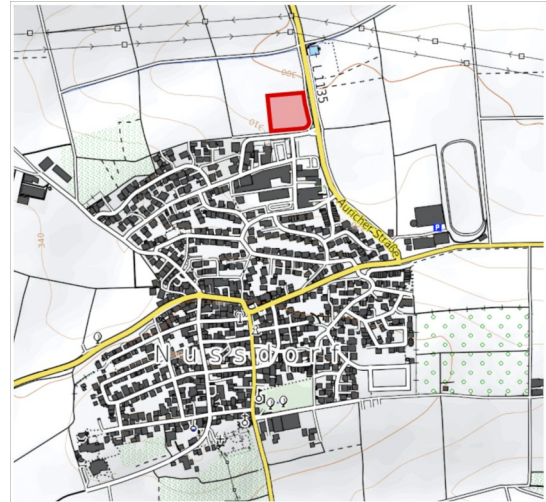


Abb. 2: Lage im Ort

2 Lage, Abgrenzung des Geltungsreichs

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Eberdingen beträgt aktuell ca. 7.000. Zu der Gemeinde gehören die drei Ortsteile *Hochdorf*, *Eberdingen* und *Nussdorf*. Der Ortsteil *Nussdorf* hat derzeit ca. 1.900 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Nussdorf und wird begrenzt :

- im Norden durch Flst. 5723,
- im Osten durch die *Auricher Straße* (L 1135),
- im Süden durch die *Straße Robert-Bosch-Straße*.
- Die Westgrenze befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m von der *Auricher Straße*.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flst. Nr. 5353 (S), 5718 (Teilfl.), 5719 (Teilfl.), 5720 (Teilfl.), 5721 (Teilfl.), 5722 (Teilfl.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.216 m². Die Fläche ist weitgehend eben. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. ... m. (*wird bei Vorliegen der Geländeaufnahme ergänzt*)

3 Örtliche Gegebenheiten

3.1 Beschaffenheit des Plangebiets

Die überplante Fläche befindet sich nördlich der Einmündung der *Robert-Bosch-Straße* in die *Auricher Straße* (L 1135). Südlich bzw. westlich der Robert Bosch-Straße ist ein kleineres Gewerbegebiet angesiedelt, daran angrenzend Wohnbauflächen. Die gedachte Verlängerung der Robert-Bosch-Straße nach Westen markiert derzeit die Grenze des Ortsetters. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Entlang der *Auricher Straße* verläuft, durch einen Grünstreifen abgesetzt, ein Wirtschaftsweg in Richtung der nördlich gelegenen Gemeinde Aurich.



Abb. 3: Ansicht von Südosten (Einmündung Robert-Bosch-Str. in die Auricher Straße)



Abb. 4: Ansicht von Westen (Robert-Bosch-Str.)

Der Grünstreifen zwischen der L 1135 und dem Wirtschaftsweg ist auf einer Länge von ca. 100 m als Böschung mit Neigung zur Landesstraße ausgebildet. Der Höhenunterschied beträgt maximal ca. 1,5 m. Ansonsten weist das Gelände eine nur schwach bewegte Topografie auf.

Die Böschung ist mit einer Feldhecke bewachsen, im Einmündungsbereich und entlang des Grünstreifens an der *Robert-Bosch-Straße* und entlang der *Daimlerstraße* stehen einzelne hochstämmige Bäume. Ansonsten ist keine räumlich wirksame Vegetation vorhanden.

Während die Robert-Bosch-Straße bei einseitig direkt angebautem Gehweg (1,5 m) und einer Fahrbahnbreite von 5,5 m lediglich für den örtlichen Verkehr bestimmt ist, weist die L 1135 ein höheres Verkehrsaufkommen auf (DTV 2.971 KFZ) [9]. Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht mit Konflikten durch verkehrliche Immissionen zu rechnen.

Ca. 70 m nördlich des Vorhabens verlaufen parallel eine 380 kV-Freileitung und eine 110 kV-Freileitung von Nordwesten nach Südosten.



Abb. 5: Ansicht von Norden (Auricher Straße – L 1135)



Abb. 6: Luftbild

3.2 Situation des Einzelhandels in Eberdingen

Der Einzelhandel in der Gemeinde Eberdingen ist vorwiegend von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs geprägt. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung ist aktuell nur im Ortsteil Hochdorf gewährleistet. Dort befindet sich am westlichen Ortsrand der Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei. Im Ortsteil Eberdingen selbst findet sich neben einem Hof-Markt, welcher vorwiegend frisches Obst und Gemüse verkauft, noch eine Bäckerei in der Ortsmitte. Das Ortszentrum des Ortsteils Nussdorf weist neben zwei Metzgereien sowie einer Bäckerei noch ein kleines Lebensmittelgeschäft auf. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gemeindegebiet noch zwei Hofläden mit eingeschränkten Öffnungszeiten. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtgemeinde ca. 2.000 m².

Das nächste Mittelzentrum, Vaihingen, verfügt – nicht nur auf dem Food-Sektor – über eine Vielzahl von Anbietern, und bietet somit einen attraktiven Einkaufsstandort für die Eberdinger Wohnbevölkerung. Weitere Einzelhandelsstandorte gibt es in den meisten umliegenden Gemeinden. Von wenigen Ausnahmen abgesehen verfügen alle Gemeinden und Städte im Umfeld über eine gesicherte Grundversorgung. Im Gegensatz dazu ist in Nussdorf eine deutliche Unterversorgung festzustellen. Die Grundversorgung in der Gemeinde Eberdingen wird im Wesentlichen durch einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Hochdorf geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde beträgt ca. 115 m² VK / 1.000 EW und liegt damit sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW. Ein Marktstandort in Nussdorf würde die Qualität der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig verbessern. [12]

4 Planungsrecht

4.1 Raumplanerische Relevanz

Nach der durch die Leitvorstellungen der Raumordnung sowie die in der Baunutzungsverordnung normierten Schwelle der Regelvermutung ist anzunehmen, dass Einzelhandelsvorhaben ab einer Größe von 1.200 m² Geschossfläche Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Infrastruktur, zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde etc. entfalten und sich somit auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte aufgrund örtlicher Besonderheiten bestehen, dass Auswirkungen bereits bei einer geringeren oder größeren Geschossfläche vorliegen. Da neue Vorhaben sich nach Darstellung der Betreiber aus ökonomischen Gründen kaum noch unterhalb dieser Schwelle bewegen können, entsteht ein zunehmender überörtlicher Koordinierungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung der Kommunen, öffentlicher Investitionen und einer dezentralen Versorgungssituation.

Ab einer Verkaufsfläche von 800 m² ist im Regelfall von einer Großflächigkeit auszugehen, sodass eine Festsetzung als »Sonstiges Sondergebiet« im Sinne des § 11.3 BauNVO erforderlich ist.

Die im § 11.3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was ab einer Geschossfläche von 1.200 m² gemeinhin anzunehmen ist. Diese Regelvermutung kann im Einzelfall jedoch gemäß § 11.3, Satz 4 BauNVO widerlegt werden. Der Nachweis ist im Zuge einer Einzelfallprüfung zu erbringen, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11.3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die dort beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

4.2 Regionalplanerische Vorgaben

Der Gemeinde Eberdingen mit ca. 7.000 Einwohnern ist im regionalen Raumordnungsplan keine Zentralitätsstufe zugeordnet. Gleichwohl ist die ortsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auch in diesem Fall zu gewährleisten.

Dem regionalplanerischen Ziel einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen steht die potenzielle Gefahr einer Aushöhlung bestehender Versorgungsstrukturen durch extensive Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte auf der »grünen Wiese« entgegen. Im Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP 2002) bzw. im Regionalplan für die Region Stuttgart und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg [1] werden als planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung großflächigen Einzelhandels folgende Beurteilungskriterien zugrunde gelegt:

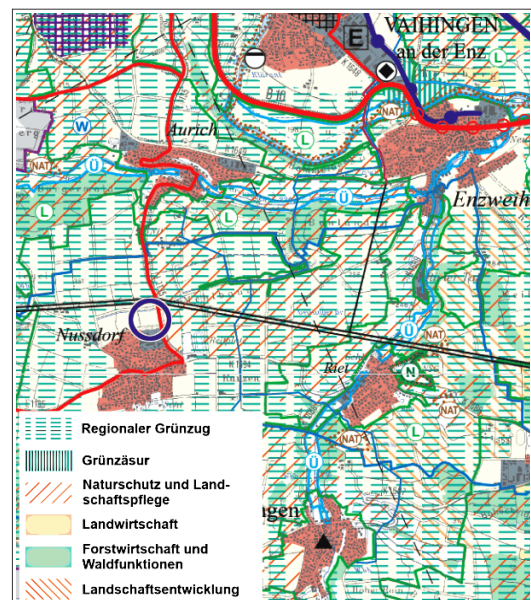


Abb. 7: Region Stuttgart: Regionalplan – Flächennutzungskarte [1]

- das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, wonach die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe begrenzt wird,
- das Integrationsgebot, wonach eine Ansiedlung nur an städtebaulich integrierten Standorten bzw. in Siedlungsbereichen oder vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zulässig ist,
- das Kongruenzgebot, nach dem die Ansiedlung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss und
- das Beeinträchtigungsverbot, wonach die Ansiedlung die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen darf.

4.3 Regionalplanerische Bewertung des Standorts

Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot

Der Gemeinde Eberdingen ist, wie bereits festgestellt, keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Daher ist großflächiger Einzelhandel zunächst nicht vorgesehen. Eberdingen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Vaihingen / Enz und ist auf eine Eigenentwicklung beschränkt, d. h. lediglich die innerörtlich generierten Bedarfe aller Sparten sollen von der Gemeinde abgedeckt werden. Um in das nördlich gelegene Vaihingen zu gelangen, ist eine ca. 8 km lange Fahrstrecke zurückzulegen. Alle drei Ortsteile von Eberdingen haben einen ländlich geprägten Charakter. Dennoch haben sie sich durch ihre Nähe zu Stuttgart zu einer beliebten Wohnlage entwickelt.

Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung ist nur im Ortsteil Hochdorf (Netto-Lebensmitteldiscounter) gewährleistet. Zur Sicherstellung einer Grundversorgung der Bevölkerung muss jedoch ein Angebot mit Lebensmitteln und Drogeriewaren vorhanden sein.

Ohne zentralörtliche Funktion ist das Vorhaben nur umsetzbar, wenn der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Orte zusammengewachsen ist, oder wenn dies für die Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Da der erste Punkt der Ausnahmeregel nicht erfüllt ist, ist die Sicherung der Grundversorgung heranzuziehen.

Für die Gesamtgemeinde Eberdingen im Allgemeinen und dem Ortsteil Nussdorf im Besonderen ist ein stark ausgeprägtes Defizit hinsichtlich der Ausstattung an Verkaufsflächen festzustellen. Daher besteht noch Potenzial zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts in Nussdorf – in Hochdorf ist bereits ein Markt vorhanden und in Eberdingen ist die Ansiedlung aufgrund der Topografie erschwert. Zu berücksichtigen ist dabei zusätzlich, dass die Gemeinde zwischen 2012 und 2023 einen Einwohnerzuwachs von 6,6 % verbuchen konnte (weiterer Zuwachs ist seitdem hinzugekommen) ohne dass sich die Verkaufsfläche maßgeblich verändert hat.

Daher ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines Versorgermarkts eine qualifizierte Grundversorgung des Ortsteils Nussdorf sichern kann. Das Vorhaben dient damit insgesamt der Grundversorgung in Eberdingen. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots sind hiermit gegeben, bzw. das Konzentrationsgebot ist eingehalten. [12]

Integrationsgebot

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Nussdorf und wird von Süden über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. Eine Erreichbarkeit ist auch über die Auricher Straße (L 1135) gegeben. Abgesehen von dem südlich gelegenen kleineren Gewerbegebiet ist das Grundstück in allen anderen Richtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Wohnsiedlungen beginnen erst in ca. 150 – 200 m Entfernung zum geplanten Standort. Die Ortsmitte von Nussdorf befindet sich ca. 600 m südlich.

Die Erreichbarkeit des Vorhabens ist für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut einzustufen. Auch regional gesehen ist die Anbindung mit Aurich und Eberdingen gut. Für Fußgän-

ger ist der Standort erst nach einer Gehzeit von 2 bis 3 Minuten durch das Gewerbegebiet zu erreichen. Der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche befindet sich in einer Gehstrecke von 700 bis 1.000 m; nur die Wohnbereiche im äußersten Süden liegen außerhalb dieser Entfernung, die für Fußgänger als zumutbar angesehen werden kann.

Aufgrund seiner randlichen Lage ohne eine direkte Anbindung an Wohngebiete ist der Standort zu Fuß über das Gewerbegebiet erreichbar, aber nicht optimal angebunden. Die Erreichbarkeit des Standortes für PKW und Fahrrad ist hingegen gut.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben des Integrationsgebots nicht erreicht werden. Beim Vorliegen gewichtiger Gründe kann das Integrationsgebot nur über ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden. [12]

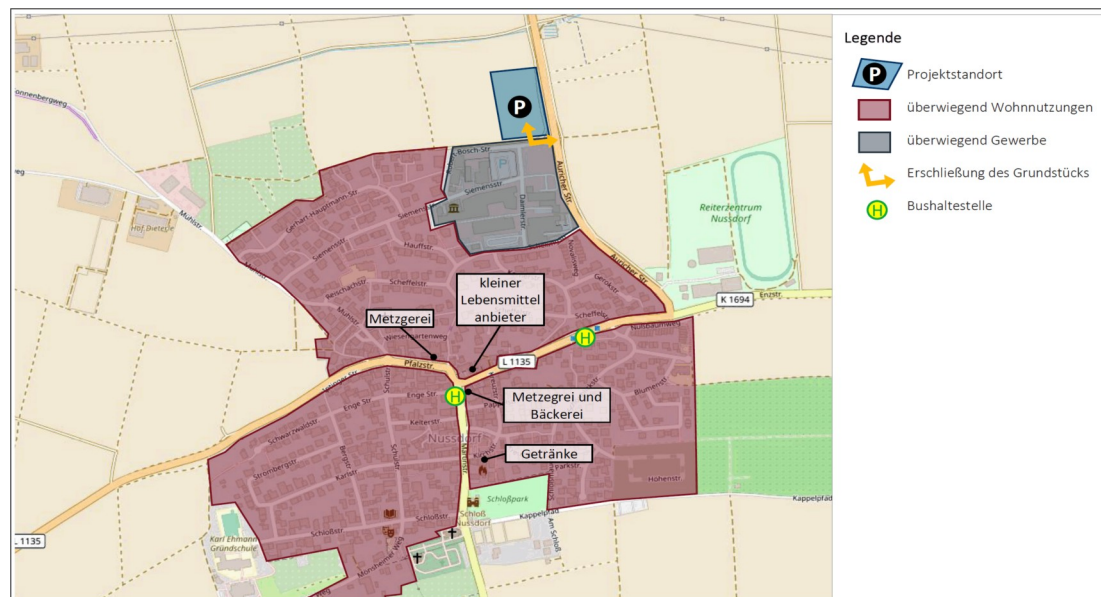


Abb. 8: Mikrostandort Nussdorf, Robert-Bosch-Straße, [8] Karte 3, S. 18

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass über das Einfügen in das zentralörtliche System die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so zu bemessen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Zur Prüfung des Kongruenzgebots ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebots.

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets werden Strukturdaten und Rahmenbedingungen, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Dimensionierung des Markts sowie die Wettbewerbssituation und die Bewertung von Einkaufsalternativen herangezogen.

Die Marktreichweite des geplanten Norma-Markts wird wesentlich durch die Wettbewerbssituation in den angrenzenden Kommunen begrenzt. Die umliegenden Gemeinden ebenso wie die Stadt Vaihingen an der Enz verfügen über eigene attraktive Nahversorgungsstrukturen.

Aufgrund der erhobenen Daten ist festzustellen, dass der Standort hauptsächlich für den Ortsteil Nussdorf von Bedeutung sein wird (Kerneinzugsgebiet, Zone I). Er stellt hier den einzigen Nahversorger dar. Im Einzugsgebiet befinden sich aufgrund ihrer Nähe ebenfalls der Ortsteil Eberdingen (Zone II A) und der Vaihinger Ortsteil Aurich (Zone II B).

Nur ein geringer Umsatzanteil wird durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets generiert. Diese Umsätze fließen als sog. Streuumsätze in die Betrachtung ein. Bei diesen Kunden kann es sich z. B. um Pendler, Zufallskunden oder Kunden aus dem Stadtteil Riet der Stadt Vaihingen handeln.

gen oder dem Ortsteil Iptingen der Gemeinde Wiernsheim handeln. Riet und Iptingen weisen schnelle Erreichbarkeiten des geplanten Norma-Standortes auf, können aber in mindestens derselben Entfernung auch andere z. T. deutlich größere Lebensmittelanbieter erreichen. Daher zählen sie hier nicht zum Einzugsgebiet.

Die Berechnung der Kaufkraft ergab für die Gemeinde Eberdingen und den Ortsteil Aurich einen überdurchschnittlichen Wert.

Anhand des Marktanteilskonzepts ergibt sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,8 Mio. €. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit insgesamt ca. 79 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes aus der Gemeinde Eberdingen (Zone I und II A) selbst stammt. Etwa 13 % des Umsatzes wird aus dem benachbarten Stadtteil Aurich (Vaihingen) erzielt. Ca. 8 % der Umsätze werden über Streuumsätze (z. B. aus Riet) erzielt.

Maßgeblich für das Kongruenzgebot ist, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Die Verkaufsfläche des Vorhabens soll so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich das Einzugsgebiet des geplanten Markts im Wesentlichen auf den Ortsteil Eberdingen-Nussdorf sowie auf den Ort Eberdingen beschränkt. Sieht man von dem Vaihinger Ortsteil Aurich ab, wird kein überörtliches Einzugsgebiet erschlossen. Ca. 13 % des Umsatzes werden durch Kunden aus der Zone II B (Aurich) generiert, hingegen nur ca. 8 % mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, wobei es sich dabei v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Das Kongruenzgebot wird somit eindeutig eingehalten. [12]

Beeinträchtigungsverbot

Vorhaben dürfen das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen. Dazu werden die zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte ermittelt.

Gegenüber Wettbewerbern in Eberdingen werden durch das Vorhaben Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von 6 bis 7 % ausgelöst, in Wiernsheim weniger als 4 %, in den anderen umliegenden Gemeinden weniger als 3 %. Durch die Ansiedlung weiterer Märkte wird sich die Umsatzverteilungsquote perspektivisch sogar deutlich verringern. Umsatzverteilungseffekte von weniger als 10 % lassen im Regelfall keine Betriebsgefährdungen erwarten.

Für den Ortsteil Hochdorf wird der dort ansässige Lebensmittelmarkt weiterhin die Grundversorgung abdecken; eine Umsatzverteilung von bis zu 7 % ist nicht bestandsgefährdend. Die kleineren Läden in der Gesamtgemeinde Eberdingen weisen aufgrund ihres spezialisierten Sortiments nur geringere Überschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt auf und sind daher in ihrer Existenz ebenfalls nicht gefährdet. Die geringe Umsatzumverteilungsquote von weniger als 3 % lässt jegliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung ebenso wie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausschließen. Das Nahversorgungszentrum Enzweihingen mit dem kleinen Dorfladen ist ebenfalls nicht gefährdet, da der Laden durch sein »Nachbarschaftsladen«-Konzept auf Enzweihingen ausgerichtet ist und nicht als regelmäßiger Einkaufsstandort für die Eberdinger Bevölkerung dient.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass sowohl in Eberdingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben von Norma nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges der Kommunen im Umland auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt. [12]

Zusammenfassung

Die geplante geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters hat zwar keine zu beachtenden negativen Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsstruktur. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot sind eingehalten. Jedoch ist aufgrund seiner randlichen Lage »auf der grünen Wiese« das Integrationsgebot nicht erfüllt. Dieses kann nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden. Entsprechende Anträge sind bereits gestellt. [12]

4.4 Zielabweichungsverfahren

Da der geplante Standort mit dem Integrationsgebot des LEP BW 2002 (Plansatz 3.3.7.2 (Z)) nicht in Übereinstimmung ist, wurden alternative Standorte in integrierten Lagen untersucht. Potenzielle Standorte müssen bestimmte Standortkriterien erfüllen, um für die Ansiedlung des geplanten Markts infrage zu kommen. Zu den wesentlichen Kriterien zählen

- Mindestgröße von ca. 6.000 m² für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts
- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- städtebauliche Integration
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen)
- Eignung als Nahversorgungsstandort.

Folgende Standorte gingen in die Untersuchung ein: [13], [14]

1 – Östlich der Auricher Straße – Großer Stein: Wegen der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und durch die Nutzung als Pferdekoppel nicht aktivierbar

2 – Südlich der Enzstraße – Dorninger: Aufgrund der überwiegenden Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs (70 %) und der Wohngebietsplanungen der Gemeinde im verbleibenden westlichen Teilbereich nicht aktivierbar. Der verbleibende Streifen von ca. 4.500 m² (2a) reicht größtmäßig für die Ansiedlung nicht aus. Hinzukommt die problematische Anbindung, die sich durch den Höhenversatz zur K 1694 (Enzstraße) ergibt und die Hanglage nach Norden.

3 – Südlich des Kappelpfads – Am Schloss: Aufgrund des benachbarten denkmalgeschützten Schlossareals im Sinne des Umgebungsschutzes nicht aktivierbar.

4 – Nördlich der Ipfinger Straße / westliche Ortsteilrand: schwierige topographische Rahmenbedingungen (Höhenversatz zur Straße); aufgrund der vorwiegenden Lage im Bereich des Regionalen Grünzugs nicht umsetzbar.

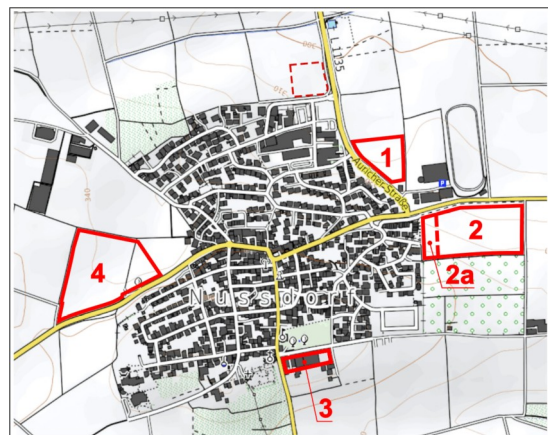


Abb. 9: Untersuchte Alternativstandorte

Auch bei den untersuchten alternativen Standorten lässt sich, abgesehen von Standort 3, nur bedingt von einer integrierten Lage sprechen.

Das Integrationsgebot des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Verband Region Stuttgart hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsstandorte auf städtebaulich integrierte Stand-

orte zu lenken, um so eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten in der Fläche sicherzustellen.

Im Gegensatz zu den untersuchten Alternativen weist der geplante Standort keine Konflikte mit der übergeordneten Planung – soweit sie deren zeichnerischen Teil betrifft – auf.

Im speziellen Fall von Eberdingen bzw. dem Ortsteil Nussdorf ist die Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe hierfür sind folgende Faktoren anzuführen:

- bestehende Unterversorgung bzw. Versorgungslücke im Lebensmittelbereich im Ortsteil Nussdorf und auch im Hinblick auf die Gesamtgemeinde
- wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Eberdingen insgesamt
- Lage im Ortsteil Nussdorf ohne Versorgungsstandort
- spezielle Siedlungsstruktur durch die drei separaten Ortsteile Eberdingen, Hochdorf und Nussdorf, wobei bisher nur in Hochdorf eine adäquate Versorgung möglich ist
- kein städtebaulich integrierter Alternativstandort vorhanden, der gleichzeitig auch den Aspekten von Umwelt- und Naturschutz und des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

Eine Ablehnung des Standorts würde eine Härte bedeuten, da sich diese negativ auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion von Eberdingen auswirken würde. Die Distanz zum einzigen größeren Lebensmittelmarkt in Hochdorf beträgt 6 km und wäre ohne PKW faktisch nicht zu bewältigen.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan greift in folgende rechtskräftige Bebauungspläne ein:

Im Süden und Osten angrenzend:

Bebauungsplan »Gewerbegebiet Nussdorf«

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, Z=III, rechtskräftig seit 18.10.1984

letzte (2.) Änderung: Umwandlung von drei Grundstücken im Westen in Mischgebiet; rechtskräftig: 05.08.1985

Der Bebauungsplan »Einzelhandel Nussdorf« ersetzt in seinem Geltungsbereich oben genannten Bebauungsplan (Teilfläche von Flst. 5353).

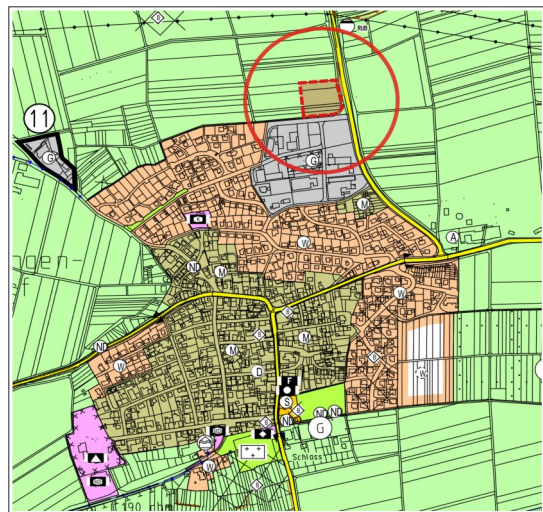


Abb. 10: Flächennutzungsplan

5 Artenschutz

Da für die Artengruppe der Vögel und Reptilien eine vorhabenbedingte Betroffenheit im Sinne des § 44.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

5.1 Artenbestand

Im Plangebiet konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Im angrenzenden Lebensraum wurden neben ubiquitären Arten, wie z. B. Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke die Feldlerche sowie die Wiesenschafstelze nachgewiesen. Weitere Arten (Elster, Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube und Rotmilan) nutzten das Plangebiet ausschließlich zur Nahrungssuche.

5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung ubiquitärer Arten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44.1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzrodungen während der Brut- und Aufzuchtzeit der vorgefundenen Vogelarten zu vermeiden, um ein unbeabsichtigtes Schädigen von Eiern und Nestlingen zu vermeiden. Obwohl keine Bodenbrüter im Plangebiet festgestellt wurden, ist es empfehlenswert, ein Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Baufeldflächen sind bei Bodenbewegungen im Frühjahr / Sommer mit Flatterband zu überspannen, um Brutansiedlungen zu verhindern.

Verglasungen von Gebäuden sollten so ausgeführt werden, dass eine Schädigung von Vögeln durch Kollisionen vermieden wird.

Während Bauzeit und späteren Nutzung ergeben sich Störungen durch Lärm und visuelle Effekte, die den Reproduktionserfolg mindern bzw. eine Vergrämung auslösen können. Häufig vorkommende Arten, wie als Bestand festgestellt, weisen eine relativ hohe Toleranz gegenüber Störungen auf und stellen für diese Arten keinen relevanten Faktor dar. Dies gilt ebenfalls für die Wiesenschafstelze als Art der landesweiten Vorwarnliste. Für diese Arten ist der Verbotstatbestand nach § 44.1 Nr. 2 BNatSchG daher nicht erfüllt.

5.3 Feldlerche

Feldlerchen halten zu Besiedlungen einen Abstand von ca. 100 m ein (Kulissenwirkung). Durch das Vorhaben verliert daher eines der bislang genutzten Brutflächen seine Funktion als Habitat. Die übrigen festgestellten Reviere sind in ausreichender Entfernung und daher nicht betroffen.

Bei dem vom Vorhaben betroffenen Revier ist davon auszugehen, dass keine geeigneten unbesetzten Ausweichreviere zur Verfügung stehen. Da die Feldlerche eine gefährdete, im Bestand stark rückläufige Vogelart ist, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen¹) zur Erhaltung der lokalen Population erforderlich. Nach Durchführung dieser Maßnahme sind die Verbotstatbestände des § 44.1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand des § 44.1 Nr. 3 BNatSchG wird auch nicht bei einer ggf. erforderlichen Rodung von Gehölzen für Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke erfüllt. Diese Arten sind hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert, weit verbreitet und nicht gefährdet. Betroffene Brutpaare finden in der näheren Umgebung ausreichend adäquate, unbesetzte Ersatzhabitate.

5.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die entsprechenden Maßnahmen sind im Abschnitt 6 (Auswirkungen der Planung) näher spezifiziert.

5.5 CEF-Maßnahme¹

Um für die Feldlerche eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44.1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es geeigneter CEF-Maßnahmen (→ Abschnitt 6.5.2).

¹

CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality): Im deutschen Naturschutzgesetz verankerte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die darauf abzielt, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten dauerhaft sicherzustellen. Die Maßnahme ist im Vorgriff auf das Bauvorhaben durchzuführen.

5.6 Reptilien

Trotz intensiver Suche an mehreren Terminen konnten weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten nachgewiesen werden. Daher sind Maßnahmen zum Schutz dieser Arten nicht erforderlich.

6 Auswirkungen der Planung

Im Umweltbericht erfolgt Bestandserhebung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen, resultierender Wirkungsprognose sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter.

6.1 Vorhaben

Besondere Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen durch das Vorhaben nicht; der Verbrauchemarkt selbst ist auch wenig gefährdet gegenüber Störfällen. Durch Bau und Betrieb ist eine Erhöhung der Emissionen (Schall und Abgase) zu erwarten. Eine außergewöhnliche Abfallerzeugung findet während der Betriebsphase nicht statt. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Der Heckenstreifen zwischen Plangebiet und Auricher Straße ist als geschütztes Biotop eingetragen. (Biotop-Nr. 170191183485, Feldhecken an der L 1135 N Nussdorf, Fläche 0,082 ha, Biotoptyp: Feldhecke mittlerer Standorte). Im Vorhabenbereich und angrenzend sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes vorhanden. [4] [17].

6.3 Schutzgüter

Als Schutzgüter werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen bezeichnet. Sie bezeichnen die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen der Umwelt und der Natur.

Die im Rahmen einer Umweltprüfung zu bewertenden Schutzgüter sind in § 2.1 UVPG (*Begriffsbestimmungen*) aufgeführt. Schutzgüter im Sinne dieses Gesetzes sind:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Rahmen des Umweltberichts [17] werden die einzelnen Schutzgüter nachfolgend bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen abgeleitet, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, auszugleichen oder, wenn das nicht möglich ist, zu mindern. Dabei werden die Schutzgüter *Tiere und Pflanzen* und *Boden* quantitativ bewertet. Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, für die kein quantifizierter Bewertungsrahmen vorliegt, werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Bestandserfassung und –bewertung bildet die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

6.3.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Bestand und Bewertung

Erholung: Entlang der östlichen Grenze verläuft ein im Landschaftsplan gekennzeichnete Rad- und Wanderweg. Dieser besitzt eine Bedeutung für die Feierabenderholung. Aufgrund der umgebenden Vorbelastungen (Gewerbegebiet, Landesstraße, Ackerflächen) und fehlen-

der Erholungsstrukturen in der Fläche hat das Planungsgebiet insgesamt jedoch eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

(Verkehrs-)Lärm / Luftschadstoffe / Gerüche: Derzeit gehen vom Planungsbereich Staub- und Geruchsemissionen durch ackerbauliche Nutzung aus. Die direkt angrenzend verlaufende L 1135 und das im Süden gelegene Gewerbegebiet ist als Vorbelastung zu werten.

Aufgrund der umgebenden Vorbelastungen und fehlender Erholungsstrukturen in der Fläche hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Wirkungsprognose

Erholung: Es sind keine erheblichen Einschränkungen für die örtliche Bevölkerung zu erwarten, da der randlich verlaufende Rad- und Wanderweg erhalten bleibt.

(Verkehrs-)Lärm / Luftschadstoffe / Gerüche: Es kann während der Bauphase durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr zu temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete kommen. Diese werden jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung nicht als erheblich eingestuft. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist zudem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die konkreten Auswirkungen lassen sich auf Grundlage der derzeit vorliegenden Daten jedoch noch nicht abschließend beurteilen.

Abfallentsorgung / Abwässer: Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung innerhalb des Vorhabenbereiches nicht zu erwarten. Eine geregelte Entsorgung der Abfälle wird über die Abfallentsorgung der Gemeinde Eberdingen gewährleistet. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Abfallentsorgung und Abwässer sind somit nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Erhalt des nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Rad- und Wanderwegs.

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Straße, fehlender Erholungsstrukturen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu prognostizieren.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Bestand und Bewertung

Biotop: Der Geltungsbereich umfasst überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen (Biotop typ Nr. 37.11 »Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation«) mit einem sehr geringen Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Im südlichen Randbereich befindet sich kleinflächig ein versiegeltes Stück Wirtschaftsweg.

Europäische Vogelarten, Reptilien und weitere streng geschützte Arten: Es wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 5 (Artenschutz) verwiesen

Schutzgebiete: Außer dem erwähnten Biotop Nr. 37.11, das sich außerhalb des Plangebiets befindet, sind keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz vorhanden.

Vorbelastungen: Als Vorbelastung ist die Landesstraße L 1135 zu werten, welche für viele Tierarten ein Sicherheitsrisiko darstellt und eine Störwirkung durch Lärm ausübt.

Bewertung der Bedeutung: Im Wirkungsbereich des Vorhabens befindet sich ein Feldlerchenrevier. Das Plangebiet als solches zeichnet sich durch strukturarme Ackerflächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Biotope: Baubedingte Auswirkungen äußern sich als temporäre Störungen, insbesondere durch Staubimmissionen für die umgebenden Lebensräume. Aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung, betreffen jedoch vorrangig Flächen mit sehr geringwertigen Biotoptypen (Ackerfläche).

Durch das Vorhaben sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes betroffen. Somit werden für den Biotopverbund keine Auswirkungen gesehen.

Der Eingriff ist aufgrund der überwiegend sehr geringen Biotopqualität nicht als erheblich zu beurteilen. Für das benachbarte gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben keine erhebliche Betroffenheit gesehen.

Artenschutz: Aufgrund der visuellen Beeinträchtigung durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die geplanten Baumpflanzungen, die eine Kulissenwirkung entfalten, verliert ein Revier der Feldlerche seine Funktion als Bruthabitat. Das Revierzentrum liegt in unmittelbarer Nähe zur nordwestlichen Grenze des Plangebiets und somit deutlich innerhalb des beeinträchtigten Bereichs. Da im räumlichen Umfeld keine geeigneten und derzeit unbesetzten Ersatzhabitate zur Verfügung stehen, kann die kontinuierliche ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden. Die Betroffenheit des Feldlerchen-Reviers durch die entstehende Kulissenwirkung wird als erheblich beurteilt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen: Auch ohne den Nachweis von Bodenbrütern im unmittelbaren Plangebiet ist das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit – also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar – durchzuführen.

Um eine Brutansiedlung bodenbrütender Vogelarten (z. B. Feldlerche) zu verhindern, müssen die offenen Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten entweder vegetationsfrei gehalten oder beispielsweise durch engmaschiges Überspannen mit Flutterband gesichert werden.

Verwendung von vogelfreundlicher Verglasung.

Auf einer Fläche von insgesamt 2.000 m² sind Schwarzbrachen oder mehrjährige Blühstreifen in Form von etwa 10 m breiten und mindestens 50 m langen Streifen anzulegen.

Folgende Maßnahmen werden zusätzlich aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen:

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit streulichtarmer, insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum
- Anlage von Wiesenflächen und Baum- / Strauchpflanzungen
- Dachbegrünung von 80 % der Gesamtdachfläche des Lebensmittelmarkts

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben in der Summe keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut *Tiere und Pflanzen*.

6.3.3 Boden

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet befindet sich größtenteils im Bereich erodierter Parabraunerde aus Löss und lössreichen Fließerden. Im Südosten befinden sich kleinflächig Bereiche mit mäßig tiefem und tiefem Kolluvium (Heckengäu).

Beide Bodentypen sind hochwertige Böden mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Für die Bodenfunktion »Sonderstandort für naturnahe Vegetation« liegen für den Vorhabensbereich keine hohen oder sehr hohen Bewertungen vor.

Eine Vorbelastung der Böden kann durch Düngung und Pflanzenschutzmittel nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung: Hohe Bedeutung aufgrund der hochwertigen Böden und ihrer ausgeprägten Bedeutung für die Bodenfunktionen.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt kommt es zur Beeinträchtigung bzw. zum vollständigen Verlust der hochwertigen Bodenfunktionen durch (Teil-)Versiegelung und Überbauung. Gemäß Bebauungsplan sind eine Überbauung und Versiegelung von ca. 0,49 ha Fläche möglich.

Baubedingt wird es im Vorhabensbereich durch Abgrabung und Aufschüttung (Herstellung einer ebenen Baufläche) zu einer Veränderung der Bodenstruktur kommen.

Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahmen zu befürchten.

Die Eingriffe im Schutzgut Boden sind als *erheblich* zu beurteilen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau des Oberbodens, Wiedereinbau anfallenden Erdaushubs im Plangebiet, Minimierung der Bodenverdichtung durch Schutz nicht überbaubarer Flächen vor Befahrung und Materialablagerung, flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen mögliche Tiefenlockerungen nicht überbaubarer Flächen.

Zusätzliche entlastende Effekte ergeben sich durch die teilweise Umwandlung von Ackerflächen in Grünland sowie durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen. Durch Auftrag des nicht wieder einbaubaren Oberbodens auf planexterne Flächen kann der Eingriff in das Schutzgut teilweise kompensiert werden.

Ergebnis

Innerhalb des Vorhabensbereichs entsteht zunächst ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut *Boden* durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung. Durch Maßnahmen zum Bodenschutz werden Beeinträchtigungen vermindert. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind zu kompensieren.

6.3.4 Fläche

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig unversiegelt und zeichnen sich durch hochwertige bis sehr hochwertige Böden aus. In Bezug auf das Schutzgut Fläche haben alle unversiegelten Flächen unabhängig ihrer ökologischen Wertigkeit eine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Zudem ist die gesamte Fläche als Vorrangflur vermerkt. Damit ist sie von hoher Bedeutung für die Landwirtschaft.

Angesichts der Unvermehrbarkeit von Fläche und der hohen Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung wird dem Vorhabensbereich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche beigemessen.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingter Flächenverlust ergibt sich durch Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) und Überbauung auf einer Fläche von 0,49 ha. Diesem Eingriff wird eine erhebliche Wirkung zugesprochen.

Kein erheblicher Eingriff ist die Umwandlung der Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünflächen auf einer Fläche von ca. 0,13 ha.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut *Fläche* werden die nicht versiegelten oder bebauten Flächen als Grünflächen erhalten.

Ergebnis

Für das Schutzgut *Fläche* werden infolge von Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Grundsätzlich verbleibt ein erheblicher Eingriff durch Flächenverlust.

6.3.5 Wasser

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Vorhabenbereich sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete vorhanden. Der Vorhabenbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit »*Gipskeuper und Unterkeuper*« einem Grundwasserleiter /-geringleiter.

Hinweise auf Vorbelastungen im Vorhabenbereich liegen nicht vor.

Aufgrund der im Vorhabengebiet vorherrschenden hydrogeologischen Einheiten mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung und -leitung wird der Fläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeschrieben.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser: Baubedingt kann es zu Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen kommen. Durch die Einhaltung der gültigen Vorschriften können derartige erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die vollversiegelten Flächen mit einer Größe von ca. 0,39 ha können keine Funktionen für den Grundwasserhaushalt wahrnehmen. Die teilversiegelten Flächen mit ca. 0,1 ha besitzen nur noch eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der Funktionsverlust der Böden für die Grundwasserneubildung im Bereich der teil- und vollversiegelten Flächen wird als erheblich angesehen.

Die im Plan festgesetzten Grünflächen (ca. 0,13 ha) können ihre Funktion für den Grundwasserhaushalt weiterhin erfüllen.

Durch die künftig versiegelten Flächen wird der Oberflächenabfluss im Vorhabenbereich erhöht. Allerdings befinden sich im Umfeld keine Oberflächengewässer, die hiervon betroffen sein könnten. Auch im Falle von Extremwetterereignissen sind gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte weder der Vorhabenbereich noch dessen Umfeld als Überflutungsflächen ausgewiesen. Für die angrenzende Bebauung wird keine erhöhte Gefahr angenommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Beachtung aller erforderlichen Vorkehrungen während der Bauarbeiten, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase (regelmäßige Inspektion von Baumaschinen sowie der kontrollierte und sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Oberflächliche Lockerungen sowie, ggf. Tiefenlockerungen auf nicht versiegelten oder bebauten Flächen zur Wiederherstellung eines ausgewogenen Bodenwasserhaushalts. Stellplätze und Zufahrten werden zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt,

Zuführung von nicht belastetem Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Retentionsflächen zur Versickerung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate sowie des Oberflächenabflusses .

Ergebnis

Es verbleibt durch eine geringere Grundwasserneubildung und erhöhten Oberflächenabfluss ein Eingriff in den Wasserhaushalt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Wassermanagement ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Ein möglicher temporärer Rückhalt von Niederschlagswasser im Bereich der Gebäude und auf den Parkflächen bei Starkregenereignissen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

6.3.6 Klima / Luft

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Bei den Flächen im Vorhabenbereich handelt es sich um Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, die keine Ausrichtung zur Siedlung aufweisen, kommt der Fläche jedoch keine relevante Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung zu. Somit besteht für den Vorhabenbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Vorbelastungen bestehen durch die östlich gelegene Landesstraße L 1135. Aufgrund der fehlenden klimatischen Siedlungsrelevanz des Vorhabenbereichs wird dem Plangebiet nach erster Einschätzung eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben werden anlagebedingt ca. 0,49 ha klimatisch wirksamer Flächen versiegelt und überbaut, wodurch diese ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete verlieren. Aufgrund der fehlenden topografischen Verbindung zur Siedlungsfläche ist keine relevante Beeinträchtigung der Siedlungsdurchlüftung zu erwarten. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft daher als unerheblich eingeschätzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen die Neuanlage von Grünflächen mit klimaaktiven Bäumen und Sträuchern im Plangebiet bei.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Pkw-Stellflächen entfaltet durch die vorhandene Verdunstungsleistung ebenfalls vermindерnde Wirkungen.

Ergebnis

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft*.

6.3.7 Landschaftsbild

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet ist von einer strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, welche nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut ist. Nahe der östlichen Grenze befindet sich ein straßenbegleitender Gehölzbestand. Dieser wertet den sonst strukturarmen Bereich der Ortsausfahrt auf.

Durch die südlich angrenzenden Gewerbeflächen mit landschaftsbildprägender Wirkung, durch die Strukturarmut des Vorhabengebiets und durch die nördlich vom Vorhabengebiet verlaufende Stromfreileitung besteht eine visuelle Vorbelastung.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist für das Vorhabengebiet als geringwertig einzustufen.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch das Vorhaben, da im Vorhabengebiet keine landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen entlang der Randbereiche vorgesehen. Entlang der westlichen Grenze, zwischen dem Gebäude des Lebensmittelmarktes und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erfolgt eine Eingrünung durch Strauchpflanzungen. Im südlichen Randbereich sind Baumpflanzungen vorgesehen, die durch die Zufahrt zu den Stellplatzflächen unterbrochen werden.

In der Grünfläche am östlichen Gebietsrand können aufgrund der geplanten Retentionsfläche keine Baumpflanzungen durchgeführt werden. Stattdessen sind Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen entlang des östlichen Randes vorgesehen. Auch im nördlichen Randbereich erfolgt eine Eingrünung durch Baumpflanzungen, die im Nordwesten durch eine Retentionsmulde unterbrochen wird. Ergänzend ist entlang der zentralen Stellplätze innerhalb der Parkierungsfläche die Pflanzung einer Baumreihe mit vier Bäumen geplant.

Ergänzend ist eine Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes auf 80 % der Dachfläche vorgesehen.

Die Eingrünung schafft einen räumlich-strukturellen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen.

Ergebnis

Aufgrund der Strukturarmut der Fläche, der Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet und den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaftsbild* durch das Vorhaben.

6.3.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich keine Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Im Hinblick auf vorhandene Sachgüter sind im Plangebiet hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Die Flurbilanz 2022 stellt das Plangebiet vollständig als Vorrangflur dar (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL), 2025).

Durch die im Plangebiet vorhandenen hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine hohe Bedeutung im Vorhabenbereich zugeschrieben.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingter Verlust von ca. 0,62 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche als Vorrangflur mit sehr hoher Bedeutung als Wirtschaftsgut durch Versiegelung, bauliche Inanspruchnahme und die Nutzung als Stellplätze.

Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung

Die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG B-W) umgehend zu benachrichtigen, sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine Eingriffe in Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale zu erwarten.

Der Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen wird aufgrund der geringen Flächengröße nicht als existenzielle Bedrohung für landwirtschaftliche Betriebe gesehen. Insgesamt wird der Eingriff in das Teilschutzgut Sachgüter daher nicht als erheblich eingeschätzt.

6.3.9 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zu berücksichtigen. Unter dem Begriff »Wechselwirkungen« werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden, bei denen sich die Schutzgüter in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig beeinflussen. Diese Wirkungszusammenhänge sind bei der Beurteilung eines Eingriffs zu berücksichtigen, um mögliche sekundäre Effekte sowie Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung potenzieller Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte im Zuge der Bewertung der jeweiligen Schutzgüter. Dabei konnten keine erheblichen Wechselwirkungen festgestellt werden.

Auch sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende sowie kurzfristige, mittelfristige, langfristige, ständige, vorübergehende, positive oder negative Auswirkungen wurden nach aktuellem Kenntnisstand nicht festgestellt.

6.3.10 Summationswirkungen

Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit den bestehenden angrenzenden Bebauungsplan »Gewerbegebiet Nussdorf«. Durch das aktuelle Bauvorhaben werden im Gebiet zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut. Dies wirkt sich besonders auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aus.

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs durch das aktuelle Vorhaben und der überwiegend mittleren Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet werden erhebliche nachteilige Summationseffekte nach aktuellem Kenntnisstand hierfür jedoch nicht angenommen.

6.3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- Beeinträchtigung durch Überbauung einer Landschaft mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung - Zeitlich begrenzte Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit - Mehrbelastung durch Verkehr (Lärm, Emissionen) - Die Wegeverbindung an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes bleibt als Wirtschafts-, Fuß- und Radweg erhalten.	– – – +
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Verlust von Lebensräumen mit sehr geringer ökologischer Bedeutung (Acker, asphaltierter Weg) - Baubedingte Störungen (Lärm, Licht, Schadstoffimmissionen, Erschütterung) - Anlagebedingter Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten geschützter Bodenbrüter durch Kulissenwirkung - Festsetzung von Wiesenflächen und Baum- und Strauchpflanzungen M 1: Anlage von Schwarzbrachen oder mehrjährige Blühstreifen für die Feldlerche (CEF-Maßnahme)	– – ▣ + +
Boden	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Bau- maßnahme - Verlust der Bodenfunktionen von mittel- bis hochwer-	– ▣

	- tigen Bodentypen durch Versiegelung und Überbauung auf 0,49 ha • Beeinträchtigung von nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und Umlagerung • M 2: Oberbodenauftrag auf planexternen Flächen	–
Fläche	• Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (0,62 ha) • Umwandlung nicht versiegelter oder bebauter Flächen in Grünflächen	■ –
Wasser	• Gefahr von stofflichen Einträgen während der Bau- und Betriebes in das Grundwasser • Verringerung der Grundwasserneubildung auf 0,49 ha durch Flächenversiegelung und –verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung • Teilweise Rückhaltung des Regenwassers durch Retentionsflächen	– ▣ +
Klima / Luft	• Überbauung und Versiegelung von 0,49 ha Kaltluftentstehungsflächen ohne Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung, dadurch Erhöhung klimatisch zehrender Wirkungen • Neuanlage von Grünflächen mit klimaaktiven Baumreihen	– +
Landschaft	• Überbauung eines Landschaftsraumes von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild • Festsetzung von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen an den Rändern der bebauten und versiegelten Flächen als Eingrünung zu den anschließenden Ackerflächen	– +
Kultur- und Sachgüter	• Verlust von ca. 0,62 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche »Vorrangflur« mit sehr hoher Bedeutung als Wirtschaftsgut	–
Wechselwirkungen	• Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	–
Kumulative Wirkungen	• Nach aktuellem Kenntnisstand entstehen keine erheblich nachteilige kumulativen Wirkungen im Zusammenspiel mit anderen Bauvorhaben	–

Tabelle 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

■ erhebliche Auswirkungen

▣ erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterne Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,

– unerhebliche Auswirkungen

+ positive Auswirkungen

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden wie bisher fortbestehen. Struktur und Gliederung des Gebietes blieben erhalten.

Neben dem Ausbleiben erheblicher und nicht erheblicher Umweltauswirkungen würden auch die positiven Umweltwirkungen, die durch die grünordnerischen und planerischen Maßnahmen in den Randbereichen des geplanten Lebensmittelmarktes erzielt würden, nicht eintreten.

6.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

6.5.1 Vorhabenbedingte erhebliche Konflikte

- Verlust eines Feldlerchen-Reviere
- Verlust der Bodenfunktionen von hochwertigen Bodentypen
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Grundwasserneubildung mittelwertiger Bodentypen
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

6.5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Randliche Eingrünung des Lebensmittelmarktes
- Herstellung von zwei Retentionsflächen zur Sammlung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Extensive Begrünung von mindestens 80 % der Dachflächen der Gebäude
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches (Massenausgleich)
- **M 2:** Oberbodenauftrag auf planexternen Flächen
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Beschränkung eines Abtrages von Oberboden auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar außerhalb der Brutperiode von Bodenbrütern
- **M 1:** Anlage von Schwarzbrachen für die Feldlerche (CEF_Maßnahme)
- Anlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege
- Erhaltung des östlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftswegs, der zugleich als Rad- und Wanderweg verzeichnet ist.

6.5.3 Flächenbilanz

Die Bewertung der Flächendispositionen der Bestandssituation sowie des aktuellen Planungsstandes erfolgte nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Die Schutzgüter *Tiere und Pflanzen* sowie *Boden* wurden dabei auf quantitativer Grundlage bewertet. Für Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, bei denen kein standardisierter quantitativer Bewertungsrahmen vorliegt, erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung.

Flächenbilanz

Nutzungs- /Biotopstruktur	Bestand [ha]	Planung incl. Kompensation [ha]
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	0,01	0,49
unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen	0,62	0,13
Gesamtfläche Planungsgebiet	0,62 ²	0,62

Tabelle 2: Flächenbilanz Bestand – Planung

Schutzgut / Funktion	Bestand [ÖP ³]	Planung [ÖP]	
Pflanzen / Tiere	24.679	34.138	9.459
Boden	65.643	15.172	-50.470

Tabelle 3: Flächenbilanz Bestand – Planung

Der Überschuss aus dem Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird dem Schutzgut *Boden* zugeordnet. Dennoch verbleibt für das Schutzgut *Boden* ein erhebliches rechnerisches Defizit. Das Aufwertungspotential der planexternen Maßnahme (CEF) »*Anlage einer Schwarzbrache oder mehrjährigen Blühstreifen für Feldvögel*« mit 14.000 ÖP wird ebenfalls dem Eingriff in das Schutzgut *Boden* zugeordnet, wodurch eine teilweise Kompensation erfolgt.

Das verbleibende Defizit ist fachgerecht auszugleichen. Weitere entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind dem ermittelten Defizit zuzuordnen.

Für die Schutzgüter *Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft* und *Wasser* verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

6.5.4 Kompensationsmaßnahmen

M 1: Anlage einer Schwarzbrache oder mehrjährigen Blühstreifen

Zum Ausgleich des entfallenden Feldlerchenreviers wird auf einer außerhalb des Plangebiets liegenden Fläche eine Schwarzbrache oder mehrjährige Blühstreifen angelegt. Die Maßnahme wird auf einer Fläche von 0,2 ha entwickelt und ca. 10 m breit und mindestens 50 m lang sein. Diese Maßnahme wird bilanziert und das Aufwertungspotential wird in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Die Maßnahme führt zu einem Aufwertungspotential für das Schutzgut *Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt* von 14.000 Ökopunkten.

² Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt.

³ ÖP = Ökopunkte

M 2: Oberbodenauftrag auf planexterne Flächen

Zur Kompensation erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden wird die Maßnahme dem vorliegenden Verfahren zugeordnet.

Der bei Umsetzung des Vorhabens wird der anfallende und nicht wieder einbaubare Oberboden im Bereich der geplanten (teil)versiegelten Flächen (4.863 m²) abgetragen und auf planexternen Flächen aufgebracht.

Hierzu werden die oberen 30 cm des Bodens abgetragen (1.458,9 m³ Oberboden) und anschließend in Form einer 20 cm dicken Schicht (7.294,5 m²) auf den Zielflächen aufgetragen. Gemäß Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) werden für Oberbodenauftrag pauschal 4 Ökopunkte pro m² angesetzt. Hierdurch ergibt sich ein Aufwertungspotential von $7.294,5 \text{ m}^2 \times 4 \text{ ÖP/m}^2 = 29.178 \text{ Ökopunkte}$.

M3: Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland

Im Sinne des Ausgleichs, bzw. des Ersatzes nicht kompensierbarer erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt und Boden bei Nichtumsetzung oder nur teilweiser Umsetzung der planexternen Maßnahmen M1 und M2 wird die Maßnahme bei Bedarf dem vorliegenden Verfahren zugeordnet.

Die Maßnahme befindet sich auf Gemarkung Schweinberg (Gemeinde Hardheim) und umfasst die Flurstücke 8725 und 9398 mit einer Gesamtfläche von 15.121 m²

Die Maßnahme wurde bereits 2018 umgesetzt. Im Zuge der Umsetzung wurden Ackerflächen und extensives Grünland umgewandelt, mit dem Ziel artenreiche Flachland-Mähwiesen zu entwickeln. Hierdurch wurde ein Aufwertungspotential für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt von 257.056 Ökopunkten erzielt.

Die Maßnahme wurde teilweise bereits anderen Verfahren zugeordnet. Zur Kompensation des vorliegenden Verfahrens stehen noch ca. 80.000 Ökopunkte zur Verfügung.

7 Planungsalternativen**7.1 Standortalternativen**

Im Rahmen einer Alternativenprüfung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden 4 weitere Standorte auf wesentliche Standortkriterien für das Vorhaben überprüft.

Aus der Untersuchung ergab sich, dass die anderen untersuchten Standorte nicht für ein Vorhaben dieser Art geeignet sind.(→ Abschnitt 4.4 – Zielabweichungsverfahren)

7.2 Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses wurde die Grünordnung überarbeitet und den Anforderungen angepasst.

8 Grundzüge der textlichen Festsetzungen**8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****8.1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 12.3 a BauGB sollen nur solche bauliche und sonstige Anlagen zulässig sein, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die weiter gefassten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) werden im Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) präzisiert.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel ist nur in Kerngebieten und Sonstigen Sondergebieten zulässig. Kerngebiete sind Innenstadtlagen vorbehalten. Sonstige Sondergebiete sind für die Nutzungen vorgesehen, die über die typischen Nutzungen von anderen Baugebieten hinausgehen. Für Sondergebiete kann die Art der baulichen Nutzung individuell festgesetzt werden. Für das Einzelhandelsvorhaben kommt daher nur die Festsetzung als *Sonstiges Sondergebiet* infrage.

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich nicht nur kurzfristig genutzter Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Gemäß Urteil des VGH Mannheim vom 01.12.2015 zählen ferner hinzu der vom Kunden betretbare Teil des Pfandraumes, sowie die Kassenzone, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sogenannte Vorkassenzone).

Packstationen (Paketautomaten) finden sich immer häufiger auf dem Gelände von größeren Einzelhandelsstandorten. Daher soll die deren Errichtung grundsätzlich ermöglicht werden.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Beide Festsetzungen gelten als Obergrenze.

Geschosszahl

Als typischer Discounter ist für das Vorhaben nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aufgrund der von der Baugrenze überdeckten Fläche ergibt sich eine GRZ von 0,5. Gemäß § 19.4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze nebst Zufahrten, Nebenanlagen [...] um bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß Satz 3 können im Bebauungsplan jedoch auch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen wird daher festgesetzt, dass die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0,5 durch die Grundflächen der in § 19.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann (→ GRZ II). Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Grün- und Retentionsflächen nicht in die Sondergebietsfläche einfließen, sondern eigens festgesetzt sind. Bei Berücksichtigung der maßgeblichen Grundstücksfläche ergäbe sich unter Einbeziehung der Grünfläche eine GRZ II von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen

Projektiert ist derzeit eine EFH von 305,15 m NHN +/- 0,5 m. Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Wandhöhe mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) überschritten werden, wobei wegen der flächigen Wirkung von PV-Anlagen diese in der Höhe stärker beschränkt sind. Es wird dabei auf die tatsächliche Gebäudehöhe Bezug genommen, damit niedrigere Gebäudeteile nicht mit höheren Anlagen versehen werden können.

8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet die allseitig von Baugrenzen umgebenen Flächen (Baufenster). Bei einer offenen Bauweise ist die Länge des Baukörpers auf 50 m beschränkt. Da die Abmessungen des geplanten Baukörpers diesen Wert überschreiten, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, bei der die Bauform individuell bestimmt werden kann. Eine geschlossene Bauweise macht nur Sinn bei einer Bebauung, die sich über mehrere Grundstücke bzw. Grenzen erstreckt.

Die zulässige Überschreitung durch Vorbauten lässt das geplanten Vordach des Marktgebäudes zu.

8.1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche aus Gründen der Gestaltung unerwünscht, bei Vorhaben dieser Art unüblich und daher ausgeschlossen. Die Flächen außerhalb des Baufensters sind für Stellplätze und deren Zufahrten vorgesehen. Werbeanlagen sind auf dem gesamten Grundstück, einschließlich der Grünflächen möglich. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten nähere Bestimmungen zu Werbeanlagen (→ Teil C – Abschnitt 2)

8.1.6 Verkehrsflächen

Die Planung greift im Bereich der Grundstückszufahrt in bestehende Verkehrsflächen ein. Hier sind bauliche Änderungen (z. B. Befestigung des Grünstreifens, Bordsteinabsenkung) zu erwarten. Dieser Bereich ist im Geltungsbereich des B-Plans enthalten und als Verkehrsfläche festgesetzt.

8.1.7 Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Grundlage der Festsetzungen ist das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (KlimaG) i. V. m. der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO). Es verpflichtet u. a. zur Errichtung von PV-Anlagen bei Nicht-Wohngebäuden und bei Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen. Die Stellplatzflächen (ohne Fahrgassen) sind demnach mindestens zu 60 % zu überdachen, Gebäude im Standardnachweis ebenfalls zu 60 %; in beiden Fällen sind nur die dafür geeigneten Dachflächen heranzuziehen (§ 6.1 PVPf-VO). Geeignete Flächen sind auf dem Marktgebäude alle Flächen außer Attika und Spritzschutzstreifen, bei den Stellplätzen die Flächen außerhalb des Anbauverbots der L 1135 (20 m gemäß § 22 StrG). Somit sind alle Stellplätze im Osten nicht für eine PV-Überdachung geeignet.

Gemäß § 6.5 verringert sich der Umfang der Mindestnutzung auf einem Gebäude um die Hälfte (→ 30 %), wenn eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht. Nach § 23.4 Nr. 1a/ Nr. 2 KlimaG kann anstatt der PV-Überdachung der Stellplätze eine PV-Anlage ersatzweise auch auf anderen Außenflächen oder auf ein gleichzeitig neu errichtetes Gebäude in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes installiert werden. Der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil wird auf die Pflichterfüllung angerechnet.

Da eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht, bleibt bei einer Reduzierung der für das Marktgebäude notwendigen PV-Anlage auf 30 % der Dachfläche noch genügend Fläche übrig, um die für die Stellplätze nachzuweisende PV-Fläche ersatzweise auf dem Dach zu installieren. Demnach ist die Dachfläche auf knapp der Hälfte mit PV-Anlagen auszustatten.

Diese Maßnahme wurde ergriffen, um eine Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen zu ermöglichen – dieses wäre bei einer Überdachung nicht durchführbar gewesen. Die Baumpflanzungen auf dem Parkplatz leisten einen bedeutenden Beitrag zur Minderung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaft*. Wegen der Randlage würde bei einer Stellplatzüberdachung anstatt der Baumpflanzungen das Vorha-

ben deutlich mehr technisch überformt werden. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.

8.1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen und somit als Grundwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

8.1.9 Grünflächen

Die zu bepflanzenden und für die Retentionsflächen vorzuhaltenden Flächen sind als private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der besonderen Anforderungen hinsichtlich Werbeanlagen sind bestimmte Arten dieser Anlagen in der Grünfläche zugelassen. Die Auswirkung auf deren Funktion ist nur geringfügig.

8.1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Allgemein

Soweit die Maßnahmen das Eingriffsgrundstück betreffen, sind sie in den Festsetzungen (*Teil B*, Abschnitt 10) aufgeführt. Förmlichen Festsetzungen, die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betreffen oder die innerhalb oder außerhalb Handlungsweisen beschreiben, fehlt die Rechtsgrundlage, da ein direkter räumlicher Bezug und damit die Rechtsgrundlage fehlt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt, indem der Umweltbericht bzw. die artenschutzrechtliche Prüfung integraler Bestandteil des Bebauungsplans werden und darüber hinaus über einen städtebaulichen Vertrag, bzw. Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert sind.

Die Festsetzungen wurden abwägend mit anderen Belangen aus den entsprechenden Gutachten abgeleitet und sichern die erarbeitete Schutzkonzeption.

Vogelfreundliche Fassaden

Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Bewährt hat sich die Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind sowie der Einsatz von außenreflexionsarmem Glas. Hier gibt es mittlerweile viele verschiedene Muster und Lösungen (z. B. Punkt- oder Streifenraster in unterschiedlichen Formen). Im Einzelhandel können die Fensterflächen teilweise auch durch Werbetafeln teilweise verhängt sein.

Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich des Vogelschutzes an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind:

- RÖSSLER et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- BUND NRW (HRSG): Vogelschlag an Glas
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (HRSG. 2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

Die häufig verwendeten Greifvogel-Silhouetten sind wirkungslos.

Beleuchtung

Die Lock- und Fallenwirkung der Beleuchtung wird durch warmweißes Licht weitgehend vermieden. Die maximal zulässige Gehäusetemperatur verhindert eine Schädigung der Insekten. Wenn nach unten gerichtete Außenbeleuchtungen Fassaden direkt anstrahlen, locken

sie besonders wirksam Insekten an. Das kann durch adäquate Anordnung der Strahler vermieden werden.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung wird ein Eintrag von schädigenden Schwermetallionen in das Grundwasser vermieden.

Niederschlagswasser

Aufgrund der im Bereich des Einkaufszentrums nahezu vorhandenen Vollversiegelung und wegen der durch den Parkplatzverkehr zu erwartenden Schadstoffbelastung wird das anfallende Niederschlagswasser über Retentionsflächen (Mulden mit belebtem Oberboden, max. 30 cm tief) im Norden und Osten flächig zur Versickerung gebracht.

Monitoring

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 4 c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Eberdingen zu überprüfen. Die Überprüfung der Umsetzung erfolgt in Form einer Ökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro.

Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist ein Monitoring durchzuführen. Für die Maßnahme M1 ist für die Buntbrachen eine Herstellungskontrolle im zweiten Standjahr durchzuführen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

8.1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Bepflanzung gewährleistet in Ergänzung zur Hecke (Biotop) entlang der Auricher Straße eine bestmögliche Einbindung in die *Landschaft* (→ Schutzgut) und leistet einen Beitrag zur Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 (4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen treffen Aussagen über die Gestaltung der Dächer. Fassaden sind von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst. Deren Gestaltung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

8.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind für die Außenwirkung eines Plangebiets mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang reglementiert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Werbeanlagen unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Verbrauchermarkts nur vergleichsweise sparsam Verwendung finden.

Werbeanlagen am Gebäude sollen vorrangig an der Fassade angebracht sein. Werbeanlagen, die nicht an der Fassade angebracht sind, sollen gestalterisch in den Hintergrund tre-

ten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) können Verkehrsteilnehmer ablenken und daher zu gefährlichen Situationen führen. Deswegen sowie aus gestalterischen Gründen und Gründen des Artenschutzes sind sie ausgeschlossen. Zur Umsetzung des betriebserforderlichen Werbekonzepts sind Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden und darüber hinaus frei stehende Werbe-Fahnen sowie 1 Pylon im Einfahrtsbereich zulässig. Fahnen werden aus Gründen der Praktikabilität nicht der zulässigen Werbefläche zugerechnet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Umzäunung des Grundstücks nicht vorgesehen – lediglich die technischen Anlagen auf dem westlichen Grünstreifen erhalten einen Zaun von 2,0 m Höhe.

8.3 Anmerkungen zu den Hinweisen

8.3.1 Belange des Denkmalschutzes

Bei Grabungen ist nicht auszuschließen, dass archäologisch wichtige Funde zutage treten. Die Finder sind zur Anzeige verpflichtet. Das Denkmalrecht regelt und sichert die fachgerechte Bergung der Funde und fallweise weitere Erforschungen des Grabungsfeldes.

8.3.2 Bodenschutzrechtliche Belange

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (Bodenschutz). Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Das Gesetz gilt als Bundesgesetz unabhängig vom Bebauungsplan.

Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von boden- bzw. grundwasserschädlichen Stoffen, insbesondere Schwermetallen, zu vermeiden, bzw. bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Prüfung.

8.3.3 Niederschlagswasser

Die Hinweise dienen dem Schutz des Grundwassers und der Sicherung des Wasserkreislaufs.

8.3.4 Artenschutz

Eine inhaltliche Zusammenfassung hinsichtlich der Flächen und zu ergreifenden Maßnahmen ist in Abschnitt Teil F – 5 (Artenschutz) aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [15] und dem Umweltbericht [17] zu entnehmen.

Die Vorschriften wurden, soweit es sich um Maßnahmen ohne Flächenbezug innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, bzw. um Flächen und Maßnahmen mit oder ohne Flächenbezug außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs handelt, in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Förmlichen Festsetzungen, die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betreffen oder die innerhalb oder außerhalb Handlungsweisen beschreiben, fehlt die Rechtsgrundlage. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt, indem der Umweltbericht bzw. die artenschutzrechtliche Prüfung integraler Bestandteil des Bebauungsplans werden und darüber hinaus über einen städtebaulichen Vertrag, bzw. Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert sind.

Bauzeitenregelung

Die Bauzeitbeschränkung verhindert, dass während der Brutzeit Vögel vergrämt, verletzt oder getötet werden und dient damit der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44.1 Nr. 1–3 BNatSchG.

CEF-Maßnahmen

Die Feldlerche gilt als »gefährdet« (Rote Liste Kategorie 3) und steht in der EU-Vogelschutzrichtlinie als »besonders geschützt«. Daher sind vorgezogene Maßnahmen zu ergreifen, um den Verlust eines Brutreviers zu kompensieren und damit den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Einjährige Blühstreifen oder Feldlerchenfenster verfehlen die angestrebte Ausgleichsfunktion.

Näheres hinsichtlich der planexternen Maßnahmen ist dem Abschnitt 6.5.4 (*Kompensationsmaßnahmen*) zu entnehmen.

Schutz der Vegetation

Die Maßnahme dient der Eingriffsminderung und vermeidet Verbotstatbestände des § 41.1 BNatSchG. Einzelheiten hierzu siehe Abschnitte 6.3.2 sowie 6.5.2.

Lichtmanagement

Beleuchtung und Beleuchtungsdauer ist außerhalb der Betriebszeiten auf das sicherheitsrelevante Minimum (z. B. Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion) zu beschränken.

Boden / Grundwasser

Die Maßnahme dient der Eingriffsminderung. Einzelheiten hierzu siehe Abschnitte 6.3.5 sowie 6.5.2.

Monitoring

Das Monitoring überprüft den Erfolg der vorzunehmenden Maßnahmen und legt ggf. fest, wie im Bedarfsfall nachgebessert werden kann.

8.3.5 Artenverwendungsliste

Die Artenverwendungsliste hebt auf heimische, standortgerechte Gehölze ab. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bestimmte Gehölze aufgrund erwartbarer klimatischer Veränderungen zukünftig nicht mehr geeignet bzw. andere, momentan »nichtheimische« Gehölze, standortgerecht sein können. Durch die Aufnahme zu den Hinweisen wird durch eine flexibler zu handhabende »Empfehlung« diesem Umstand Rechnung getragen, zumal der VEP detailliertere Vorgaben trifft (bzw. treffen kann).

8.3.6 Gefahrenabwehr

Brandschutz / -vorsorge

Der Hinweis berücksichtigt die Forderung des vorbeugenden Brandschutzes.

Starkregenereignisse

Als Starkregen werden Extremniederschlagsereignisse bezeichnet, bei denen im Verhältnis zur Dauer des Ereignisses große Regenmengen fallen. Als Folge kann es zu Sturzfluten kommen. Das Gefährdungspotential besteht an jedem Ort und wird häufig unterschätzt. Niederschlagsereignisse werden im Allgemeinen durch die drei Parameter Regendauer, Regen-

höhe und Wiederkehrzeit definiert. Durch den Klimawandel hat die Anzahl der Starkregener-
eignisse zugenommen und wird absehbar in Zukunft noch höher ausfallen.

8.3.7 Technische Vorschriften und Normen

Die Kommunen sind verpflichtet, alle im Bebauungsplan zitierten, nicht öffentlich zugängli-
chen technischen Vorschriften und Normen zur Einsicht vorzuhalten, soweit sich daraus ein
Regelungsinhalt ableiten lässt.

9 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] VERBAND REGION STUTTGART, *Regionalplan*, Stuttgart, Juli 2009
- [2] VVG VAIHINGEN / ENZ *Flächennutzungsplan 2009*, Vaihingen, Dezember 2009
- [3] LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, www.lgl-bw.de, abgerufen am 22.09.2025
- [4] LUBW KARTENDIENST, abgerufen am 15.10.2025
- [5] GOOGLEMAPS GeoBasis-DE/BKG, abgerufen am 22.09.2025
- [6] OPENSTREETMAP / OPENTOPOMAP, CC-BY-SA 3.0, abgerufen am 25.06.2026
- [7] LUBW Kartendienst, abgerufen am 25.06.2026
- [8] GEMEINDE EBERDINGEN, *Zahlen und Daten*, abgerufen am 22.09.2025
<https://www.eberdingen.de/website/de/gemeinde/zahlen-und-daten>
- [9] MINISTERIUM FÜR VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG / DTV-VERKEHRSCONSULT GMBH, *Verkehrsmonitoring 2023*, S. 172, Knoten 7019-1224, Stuttgart / Aachen, April 2025
- [10] VERBAND REGION STUTTGART *Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Stuttgart*, Stuttgart 2009
- [11] STADT VAIHINGEN / ENZ, *Flächennutzungsplan*, Vaihingen 2020
- [12] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), *Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nussdorf*, Ludwigsburg, Februar 2023
- [13] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), *Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6.2 ROG i. V. m. § 24 LplG*, Ludwigsburg, Februar 2023
- [14] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), *Lupenbetrachtung Alternativfläche 2 – Zielabweichungsverfahren*, Ludwigsburg, Januar 2025
- [15] HELBIG UMWELTPLANUNG / STAUSS & TURNI, *B-Plan Neubau Lebensmittelmarkt in Eberdingen-Nussdorf – Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes Leonberg*, Februar 2025
- [16] HELBIG UMWELTPLANUNG / STAUSS & TURNI, *Nullkartierung 2024 Leonberg*, Mai 2025
- [17] HELBIG UMWELTPLANUNG, *Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung*, Leonberg, Dezember 2025 / Juni 2026
- [18] HELBIG UMWELTPLANUNG, *Grünordnungsplan*, Leonberg, Dezember 2025 / Juni 2026