



Gemeinde und Gemarkung Abstatt

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SEEACKER I - 2. ÄNDERUNG“

08125001_0835_107_02_RE

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 28.04.2020 bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 22.09.2020

C.A. E. R.

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 22.09.2020/ 19.01.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

C.A. E. R.

Verfahrensvermerke und Abwägung erg.: Bietigheim-Bissingen, den 18.05.2021/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

C.A. E. R.

Anlagen:

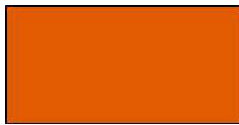
- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
- Anlage 2 Begründung mit Anlagen Kampfmittel, Baugrund, artenschutzrechtliche Bewertung, Ausnahme und öffentlich rechtlicher Vertrag, GMA und Lärmgutachten
- Anlage 3 Abwägung

LEGENDE

Nutzungsschablone Füllschema

Art der baulichen Nutzung	
maximale Grundflächenzahl	

maximale Gebäudehöhe (GBH) in m über NN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,8

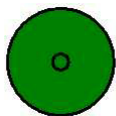
maximale Grundflächenzahl

z.B. GBH max. 257,5

maximale Gebäudehöhe in Meter über NormalNull



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baugrenzen



PFLANZGEBOTE § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Großkronige Laubbäume



Grenze des räumlichen **Geltungsbereichs**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die entsprechenden Teile des seit dem 12.01.1979 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seeacker - 1. Änderung“ und die entsprechenden Teile des seit dem 11.07.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Seeacker IV - 1. Änderung“. Der seit dem 11.07.2014 vollständig aufgehobene Bebauungsplan „Seeacker III“ bleibt weiterhin außer Kraft.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m². Zusätzlich sind auf einer Fläche von maximal 10 m² Verkaufsautomaten zulässig.

Zulässig sind ergänzende Dienstleistungsflächen, die dem Lebensmitteleinzelhandel klar untergeordnet sind und mit diesen einen funktionellen Zusammenhang aufweisen, (z.B. Kommissionierung von Hauslieferservice, Autoschalter, Verpackungsrecycling). Durch diese ergänzenden Dienstleistungsflächen dürfen keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen.

Es sind nur Nutzungen zulässig, die das, gegenüber der Happenbacher Straße liegende, Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze in Meter über NormalNull bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt (einschließlich eventueller Solaranlagen).

- 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
Auf der unüberbaubaren Fläche sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Abfallsammelstandorte, Werbeanlagen und Firmenschilder, etc. zulässig.
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Anschlussverbot an die benachbarte Verkehrsfläche, dies gilt auch entlang der K 2088 für motorisierte Fahrzeuge. Anschlüsse zum begleitenden Fuß- und Radweg sind zulässig.
- 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.6 GEBIETE, IN DENEN BEI ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN BAULICHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN** § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB
Sofern wirtschaftlich zumutbar und statisch möglich sind auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren. Solaranlagen für Wärme sind ebenfalls zulässig.
- 1.7 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDE- RUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
passive Lärmschutzmaßnahmen: Aufgrund des Lärms der BAB 81 und der K 2088 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen zusätzliche, luftschalldämmende Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Die Flächen sind insgesamt dem Lärmpegelbereich III, entlang der K 2088 (35 m ab Fahrbahnrand) dem Lärmpegelbereich IV zu zurechnen.
- 1.8 PFLANZGEBOTE** Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.
Hochstämmige großkronige Laubbäume: Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" und „Empfehlenswerte Obstsorten im Landkreis Heilbronn“ wird verwiesen. Es sind 10 % Nadelbäume zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich eines jeden Baumes sind mindestens 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.
Dachbegrünungen: Die nicht mit Solaranlagen oder technischen Aufbauten bedeckten Teile der Dächer sind zu begrünen.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB
Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung: keine Festsetzungen.

2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind Materialien in grellen, stark glänzenden oder reflektierenden Farbtönen, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solar-energieanlagen, nicht zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO

Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m. Die Länge von Werbeanlagen darf maximal 8 m betragen. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leucht-reklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird und sie keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darstellen. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig. Ein Firmenlogo oder Firmenschriftzug gilt nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Ziffer.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedungen

a) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, wenn Gehölze in gleicher Höhe vorgepflanzt werden oder eine Begrünung durch Rankgewächse erfolgt.

b) Die Höhe der Einfriedung darf 3,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

2.3.2 Abstand zu öffentlichen Flächen: Grenzen Abstell-, Lager-, Hofflächen, Fahrgassen oder Privatstraßen an öffentliche Flächen, Feldwege, landwirtschaftliche oder Grünflächen, so sind sie mindestens 1,5 m abzurücken und durch Bepflanzungen abzuschirmen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

3.2 BODENDENKMALE

Im gesamten Planbereich ist mit steinzeitlichen Siedlungsfunden zu rechnen.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BODENSCHUTZ/BAUGRUND

Der Untergrund besteht aus Gipskeuperformationen mit einer in der Mächtigkeit schwankenden Überdeckung von Löß oder Lößlehm. Außerdem sind Bachablagerungen bzw. sehr weicheplastische Untergründe vorhanden. Dies ist bei der Gründung der Gebäude zu beachten.

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Da bei dem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt wird, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird gewährleistet, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Antragstellung vorzulegen.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.4 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

Nach § 9 Landesbauordnung (LBO) gilt: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

3.5 NACHBARRECHT

Durch die Bewirtschaftung der gegenüber liegenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Geräusche, entstehen, die zu dulden sind.

3.6 HÖCHSTGRENZEN DER GFZ

Auf die höchstzulässige Geschossflächenzahl und Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO und die eventuell zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 17 Abs.2 BauNVO wird hingewiesen.

3.7 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Zum Schutz der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG verwiesen. Die darin enthaltenen Vorgaben sind, soweit einschlägig, zu berücksichtigen. Eine bei Bedarf notwendige Beleuchtung muss dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden und insektenfreundlich gestaltet sein. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z. B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtigumruesten.html>, <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Um das Risiko von Vogelschlag an Glas zu verringern, sind folgende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und -ausführung zu berücksichtigen und erforderlichenfalls umzusetzen: Bei Bauwerken ist grundsätzlich auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), alternativ Einbau von Glasbausteinen als Ersatz. Einbau von transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten oder strukturierten Glasflächen. Einsatz von sog. „hochwirksamen Mustern“ nach österreichischer Norm ONR 191040 auf potenziell gefährlichen Flächen. Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen, feine Netze und Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) vor Glasflächen. Reduktion der Beleuchtungsstärke, Vermeidung von nicht notwendiger Beleuchtung sowie die Verhinderung von Abstrahlung nach oben und zur Seite innerhalb der Gebäude hinter Glasflächen. Auf die Broschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“. Bezug unter: https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf wird verwiesen.

3.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.10 WASSERVERBRAUCH

Die Wasserzuleitung besteht aus einer Leitung mit 150 mm Durchmesser. Betriebe mit typisch hohem Wasserverbrauch müssen deshalb im Baugesuch nachweisen, dass sie ausreichend mit Wasser versorgt werden können oder durch innerbetriebliche Maßnahmen ihren Wasserverbrauch reduzieren.

3.11 ANBAUABSTAND

Auf den Anbauabstand zur K 2088 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

3.12 TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Entlang der Happenbacherstraße verläuft eine hochwertige Glasfasertrasse der Telekom für den Ortsverbindungs- und überregionalen Fernverkehr, außerdem befindet sich dort ein Verteilergehäuse. Die Trasse kann nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit einhergehenden Leitungsausfällen verlegt/verändert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmt die Telekom nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Da der Verteiler und die Kabeltrasse keine unzumutbare Beeinträchtigung des Aldi-Marktes darstellt, beabsichtigt die Telekom die TK-Anlage nach § 76 TKG an ihrer jetzigen Position zu belassen. Zur Sicherung der TelekommunikationsTrasse ist geplant, ein Leitungsrecht im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn einzutragen. Dies soll auch als Grundlage für einen privatrechtlichen Mitbenutzungsvertrag dienen.

Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

Sträucher

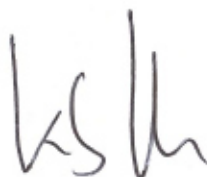
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 22.09.2020
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 19.01.2021
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 im Internet auf der homepage Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch email vom 27.01.2021 Frist zur Stellungnahme bis 12.03.2021
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 18.05.2021

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 18.05.2021 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 20.05.2021



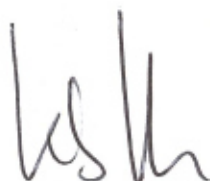
Der Bürgermeister



5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 21.05.2021
6. **In Kraft getreten** am 21.05.2021

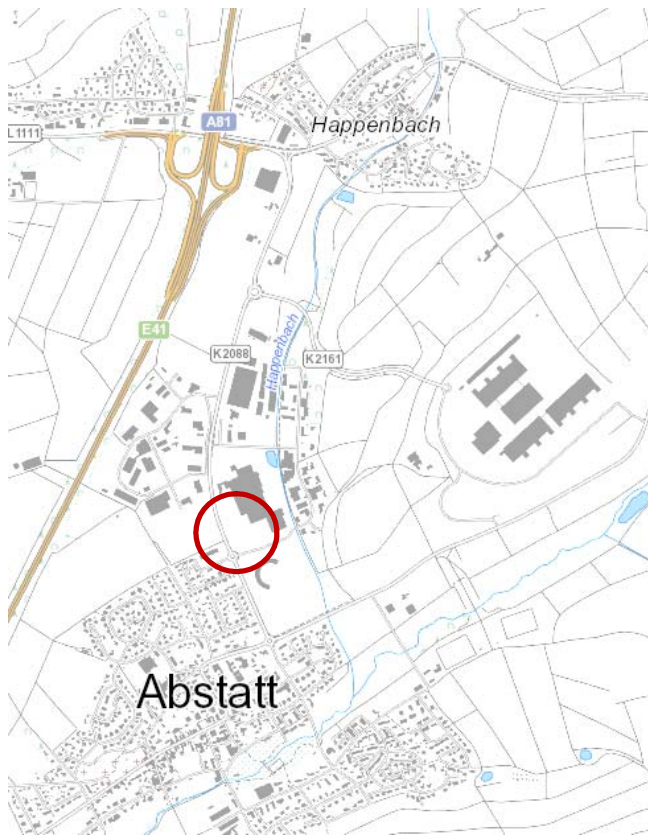
Zur Beurkundung:

Abstatt, den **28.05.2021**



Der Bürgermeister





Das Plangebiet liegt inmitten des Bereichs Seeacker am Kreisverkehr der Happenbacher Straße mit dem Wohngebiet Überrück und der Münzingstraße.

Die Fläche des bisher etwas weiter nordöstlich vorhandenen Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Rauheck wird dringend als Erweiterungsfläche für örtliche Gewerbebetriebe benötigt und musste daher verlegt werden. Der Markt sollte außerdem modernisiert und den heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Es war ein Glücksfall, dass eine seit langem brach liegende gewerbliche Fläche in mitten des Siedlungszusammenhanges dafür aktiviert werden konnte. Dadurch ergibt sich auch eine deutliche Verbesserung der Verbraucher nahen Versorgung in Abstatt, weil die Fläche näher zu

den Wohngebieten von Abstatt selbst und über den Schozach begleitenden Fuß- und Radweg auch besser an die Wohnflächen im Ortsteil Happenbach angeschlossen ist.

Da ein Sondergebiet ausgewiesen werden musste, waren die bestehenden Festsetzungen zu ändern. Außerdem ließen geänderte Abstandsregelungen im Straßengesetz zu, die Baugrenze zu verschieben. Da sich die rechtsverbindlichen Festsetzungen über drei verschiedene Baugebietstypen erstreckten, wurden sie vereinheitlicht und komplett neu gefasst.

Der im Baugrundgutachten noch erwähnte Getränkemarkt ist derzeit nicht mehr vorgesehen, wäre aber zulässig, sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird.

Da die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung dient, konnte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Dies hat den Vorteil, dass keine frühzeitige Beteiligung erforderlich ist und das Verfahren so schneller und mit weniger Verwaltungsaufwand abgeschlossen werden kann. Außerdem muss nicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes gewartet werden, die im Verwaltungsverband zwar angedacht ist, aber nicht zeitnah abgeschlossen werden kann. Die Voraussetzungen liegen vor, denn die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt nur 7.381 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 m² für bauliche Anlagen. Erhebliche Umweltauswirkungen waren nicht erkennbar, eine Umweltprüfung war daher nicht durchzuführen.

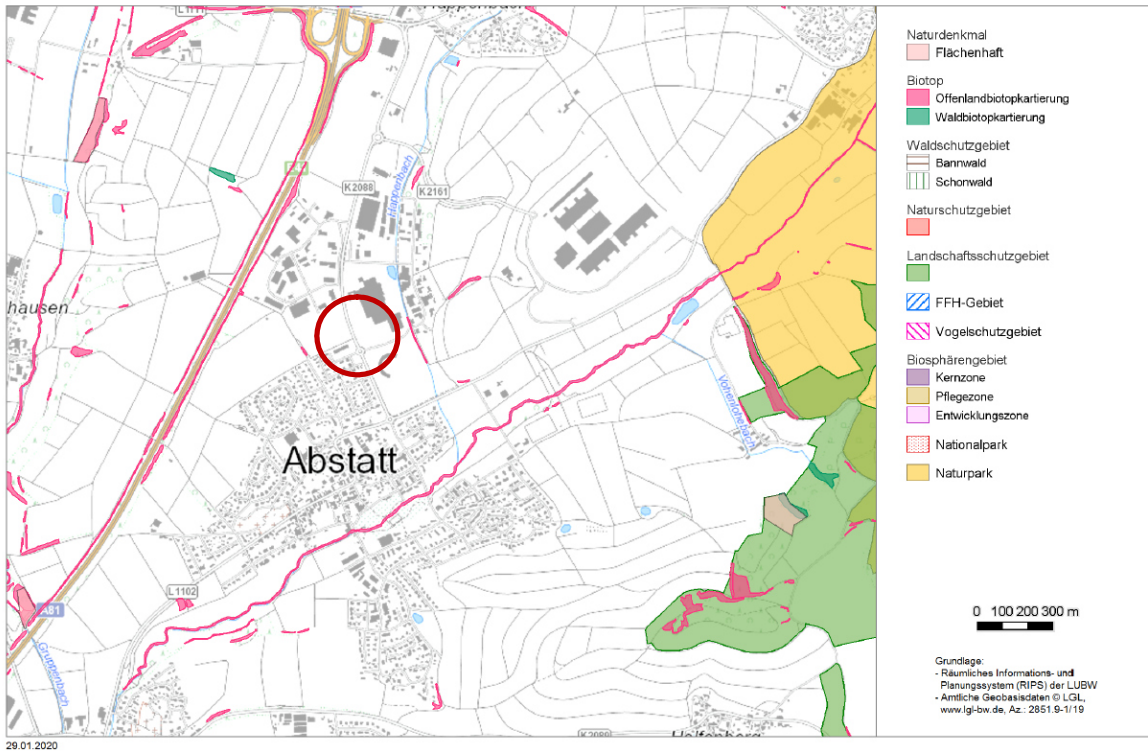


Die derzeitige Nutzung ist aus dem Luftbild ersichtlich.

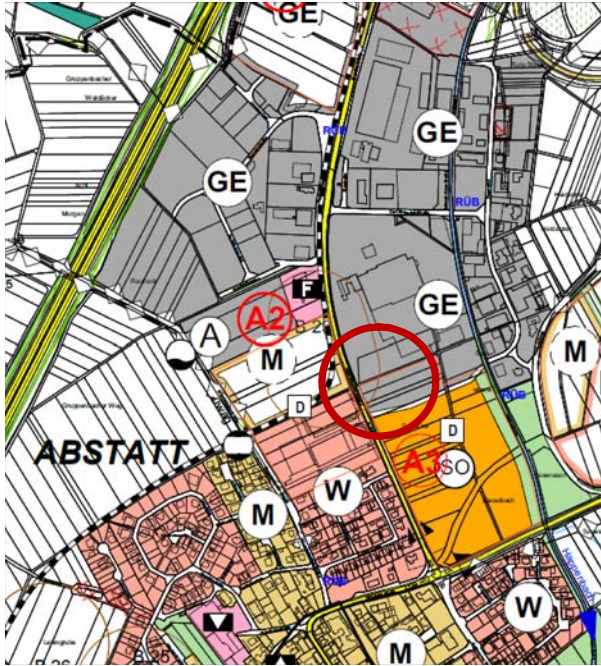
Auffällig ist die gute Eingrünung des Straßenraumes auf privater Fläche mit großen Bäumen und der historische Strassenrest der früheren Huppenbacher Straße. Ansonsten ist die Fläche als Parkrasen angelegt.

Schutzgebiete

LU:W



Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Auch Wasserschutzzonen sind keine betroffen. Es gibt keine Anzeichen, dass Natura 2000 Gebiete betroffen oder eine Umweltprüfung erforderlich wäre.



Die Fläche ist in der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche enthalten. Vermerkt ist außerdem das Bodendenkmal jungsteinzeitliche Siedlung. Weitere übergeordnete Festsetzungen betreffen die Fläche nicht.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, denn die geplante 2. Änderung desselben wird vielleicht noch 2021 begonnen werden können, aber keinesfalls abgeschlossen sein.

Der Geltungsbereich wurde auf den Teil des Grundstücks Flst 925 beschränkt, der für die Realisierung des Marktes erforderlich war. Da die Verkehrsflächen in den benachbarten Bebauungsplänen ausreichend gesichert sind, wurden sie außen vorgelassen. Da die angedachten Änderungen der übrigen gewerblichen Flächen bisher zu wenig klar sind um abschätzen zu können, ob Änderungen der bestehenden Festsetzungen erforderlich werden könnten, wurden sie ebenfalls außen vorgelassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung galten bisher (mindestens) drei verschiedene Festsetzungen früherer Bebauungspläne:

In der nördlichen Hälfte galt der seit dem 12.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Seeacker - 1. Änderung“, dessen Festsetzungen auf einen seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückgehen. Hier waren (mit Rücksicht auf Wohngebiete) auf papierverarbeitende Nutzungen eingeschränkte industrielle Nutzungen zulässig. Diese Festsetzungen gelten nördlich und östlich außerhalb weiter.

In der südlichen Hälfte waren ebenfalls mit Rücksicht auf damals südlich geplante, bzw. westlich realisierte Wohngebiete, auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkte gewerbliche Nutzungen zugelassen. Diese sind teils ebenfalls im Bebauungsplan „Seeacker - 1. Änderung“ erfasst, teils durch den seit dem 11.07.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seeacker IV - 1. Änderung“ geregelt. Auch diese Festsetzungen gelten östlich außerhalb weiter.

Südlich außerhalb sind die Verkehrsfläche und die anschließenden Flächen ebenfalls durch den Bebauungsplan „Seeacker IV - 1. Änderung“ erfasst. Die Nutzungen sehen ein Sondergebiet Forschung und Entwicklung (Farben) vor, die Flächen sind bereits entsprechend bebaut.

Nordöstlich der als Kreisstraße ausgewiesenen Happenbacher Straße ist noch ein Bereich, der dem unüberplanten Außenbereich zuzurechnen ist und ackerbaulich genutzt wird. Er ist teils als Bahntrasse, teils als Siedlungserweiterung vorgesehen. Es ist dies die als M gekennzeichnete Fläche im Flächennutzungsplan.



Südwestlich grenzt der seit dem 06.11.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Überrück Nord“ an, der eigentlich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzte und verwirklichte. Die direkt an die eingeschränkt nutzbaren gewerblichen Flächen angrenzenden Bereiche wurden jedoch mit Rücksicht auf diese als Mischgebiet ausgewiesen. Hier ist eine für die gewerbliche Entwicklung wichtige Kindertagesstätte und ein Wohngebäude realisiert. Das Mischgebiet muss aus Gründen des Immissionsschutzes (z.B. Aufgrund des von dem Parkplatz ausgehenden Lärms) auch als solches genutzt werden und darf sich nicht zu einem reinen

Wohngebiet entwickeln, auch wenn das für die Zentralität des Einzelhandelsstandortes wünschenswert wäre. Von diesem Bebauungsplan sind nur sehr geringe Teilbereiche einbezogen, die als Restflächen den Verkehrsflächen zugeschlagen waren.

Standortalternativenüberlegungen:



Die Gemeinde hat im Jahr 2018 eine Untersuchung durchgeführt um die Bereitschaft der Eigentümer zu ermitteln an neuen innerörtlichen Bauflächen mitzuwirken.

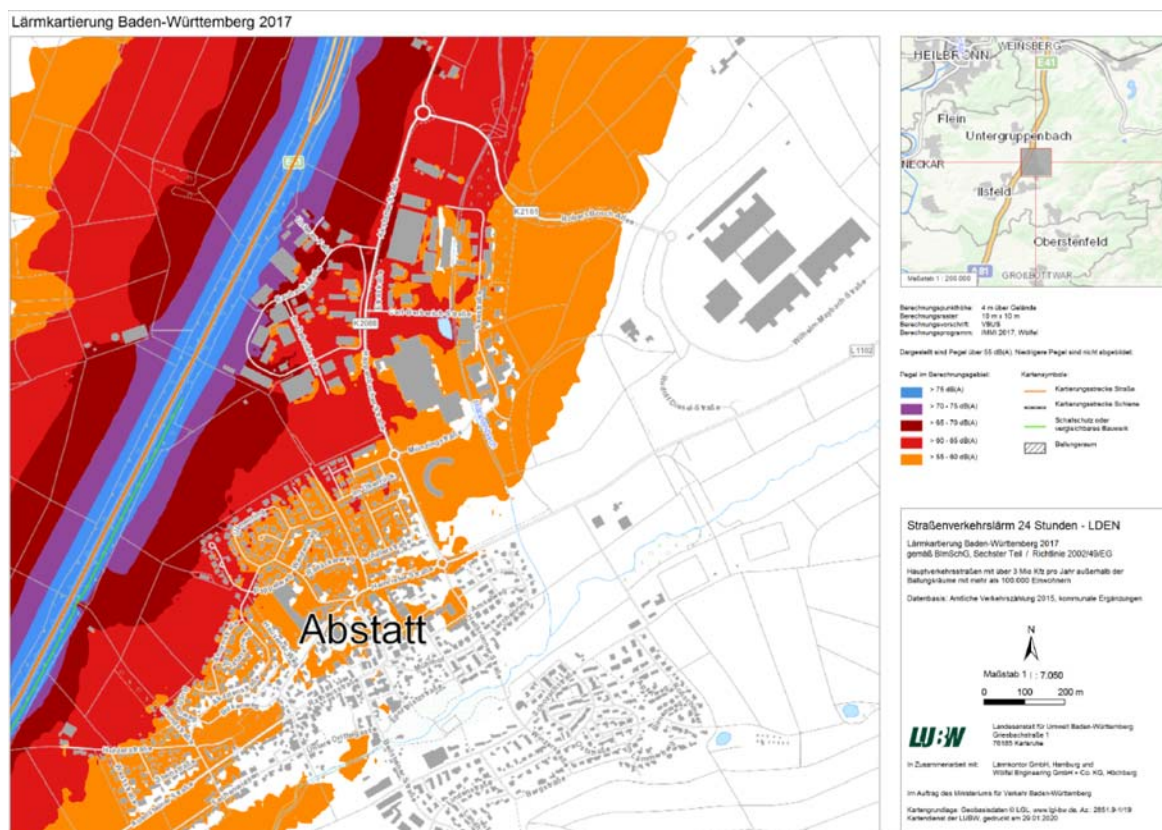
Die Standortalternativenprüfung bezog sich ursprünglich auf Wohnbebauung im Rahmen des § 13b BauGB. Untersucht wurden alle innerörtlichen Freiflächen und alle unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Flächen. Die rote Farbe kennzeichnet die deutlich geäußerte Ablehnung der Eigentümer, ihr Grundstück zur Verfügung zu stellen. Die Ablehnung war so eindeutig, dass nicht der Versuch unternommen wurde, nach einem Einzelhandelsstandort zu fragen. Einzig der

Standort Wehräcker II (blau/grün) im Westen könnte verwirklicht werden. Dort ist aber nicht nur der Nachbar dagegen, der Standort ist aufgrund der abseitigen Lage und der ungünstigen Straßenverhältnisse für einen Einzelhandelsstandort ungeeignet. Auch die gewerblichen Flächen der Firma Münzing (südlich des halbkreisförmigen Gebäudes), die diese erst im Jahre 2014 erworben hat, um nach der Teilaussiedelung nicht schon wieder nach wenigen Jahren an die Kapazitätsgrenzen zu stoßen, waren und sind nicht verfügbar. Sie liegen zwar an zwei überörtlichen Straßen, könnten aber derzeit nicht ohne größeren Aufwand (Bau von Abbiegespuren in ausreichendem Abstand zu bestehenden Einmündungen und Kreuzungen) von diesen aus erschlossen werden. Somit standen keine ortsnäheren Flächen zur Verfügung.

Der Standort war auch insofern optimal, als er im Mittelpunkt des Siedlungsbereiches liegt und sowohl vom Ortsteil Happenbach, als auch vom Hauptort Abstatt selbst fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Für den Ortsteil Happenbach ist zwar der Versorgungsbereich von Untergruppenbach näher, dieser ist aber nur über überörtliche Straße zu erreichen, während mit der Verbindung entlang des Grünbereiches des Happenbaches eine straßenunabhängige Anbindung vorliegt. Optimal ist der Standort

auch, weil zwei Bushaltestellen an der Happenbacher Straße direkt am vorgesehenen Standort vorhanden sind und am Kreisverkehr auch eine entsprechend gut nutzbare Querung möglich ist. Außerdem befindet sich die zentrale Kindertagesstätte der Gemeinde direkt benachbart.

Hingewiesen wird auch auf das Gemeinsame Einzelhandelskonzept des GVV Schozach-Bottwartal vom März 2015, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gewerbegebiet in eine zentralere und fußläufig besser erreichbare Lage als Ziel formuliert.

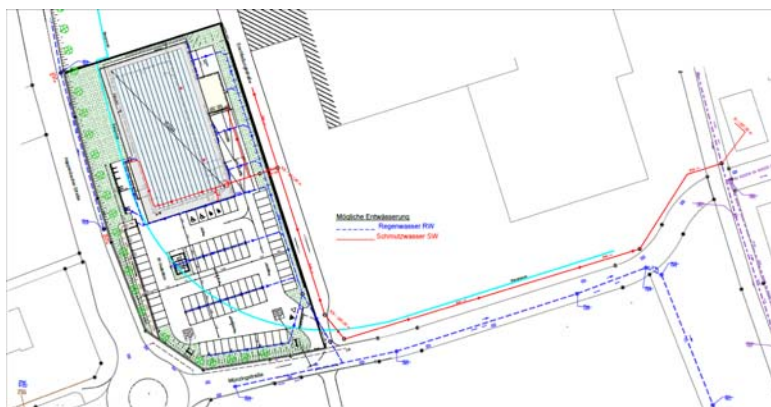


Die Lärmpegel sind durch die vorgelagerte Bebauung nur zum Teil reduziert, der Hinweis darauf wurde aus dem benachbarten Bebauungsplan „Seeacker IV - 1. Änderung“ übernommen. Da außer den möglichen Aufenthaltsräumen der Mitarbeiter keine größeren schutzbedürftigen Nutzungen absehbar sind, wurde keine anderen Festsetzungen getroffen.

Im Lärmgutachten wurden die Emissionen auf die benachbarten Gebäude (Kindertagesstätte, Bürogebäude, Wohngebäude) untersucht und keine unzumutbaren Immissionen festgestellt.

Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind bis auf neue Hausanschlüsse nicht zu erwarten. In den benachbarten Verkehrsflächen sind Wasserleitungen und ein Regenwasserkanal vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplatz- und die Dachflächen damit entwässert werden können.

Für die Ableitung des Schmutzwassers muss ein neuer Kanal entlang der Münzingstraße gebaut werden, denn die beiden benachbarten Betriebe haben ihre Anschlüsse direkt an die entlang des Happenbaches verlaufende Schmutz- bzw. Mischkanalisation. Ein direkter Anschluss an die Hausentwässerung des benachbarten gewerblichen Betriebes war aufgrund der Höhenverhältnisse und der vorhandenen Dimensionierungen unter den Bodenplatten nicht sinnvoll.



Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse der Telekommunikation und der Elektrizität ebenfalls im Anschluss an das vorhandene Netz möglich sind.

Umbauten an den vorhandenen Verkehrsanlagen sind, bis auf eine Bordsteinabsenkung im Bereich der geplanten Zufahrt an der Münzingstraße, nicht erforderlich. Diese Zufahrt wurde so angeordnet, dass sie gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz des Betriebes liegt. Außerdem wurden die Parkplatzzufahrt des Marktes und die Zuwegung zu den hinterliegenden Grundstücksteilen zusammen gefasst, um nicht auf kurzem Stück drei unterschiedliche Ausfahrten auf die Münzingstraße zu erhalten.

Die angedachte Durchfahrt an der Ostseite dient lediglich dazu, die hinterliegenden Grundstücksteile der gewerblichen Flächen erschließen zu können, da ein Anschluss an die Happenbacher Straße vermutlich nicht zugelassen werden wird. Eine zwingende Notwendigkeit diese Fläche als öffentliche Fläche zu widmen, wurde daher nicht gesehen.

Die Fußwegeverbindungen zum geplanten Markt sind vorhanden und über den begleitenden Fuß- und Radweg entlang der Happenbacher Straße bzw. aus den angrenzenden Wohngebieten ausreichend an die bestehenden Siedlungsbereiche und die Bushaltestellen angebunden. Die Querungshilfen am Kreisverkehr sind in jeder Richtung vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Abstatt Überrück“ direkt am Standort gegeben. Der Bushaltepunkt wird in regelmäßiger Taktung durch verschiedene Regionalbuslinien angesteuert.

Die bisher vorbildliche Eingrünung des Straßenraumes durch den privaten Grundstückseigentümer mit großen Bäumen wurde fortgesetzt und die Pflanzgebote entlang der Happenbacher und der Münzingstraße entsprechend ergänzt. Um dem Klimawandel Rechnung zu tragen, wurde die Dachbegrünung nur bedingt festgesetzt und dem positiven Effekten der erneuerbaren Energien insoweit ein Vorrang eingeräumt.

Die Baugrenze wurde wie im südlich benachbarten Gebiet als großen Bogen festgesetzt und soll die bauliche Öffnung entlang des Kreisverkehrs ermöglichen. Die hohen Hinweiszeichen sind wie im südlich angrenzenden Bereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bodenordnende Maßnahmen sind, bis auf die Aufteilung des Flst. 925, das sich noch im Eigentum des benachbarten Gewerbebetriebes befindet, nicht erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten sind, bis auf Hausanschlussleitungen und ein zusätzlicher Schmutzwasserkanal, nicht erforderlich.

der während der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangene Anregungen:

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen keine Anregungen oder Stellungnahmen ein.

Bei den **Behörden** hatten keine Anregungen:

Syna GmbH vom 29.01.2021

Gemeinde Ilsfeld vom 03.03.2021

Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal vom 03.03.2021

Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 02.02.2021

Stadt Beilstein vom 28.01.2021

Zweckverband Schozachwasserversorgungsgruppe vom 28.01.2021, Az.: III/1/vg

Zweckverband Hochwasserschutz Schozachtal vom 28.01.2021

Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südwest vom 08.02.2021

Vodafone BW GmbH vom 22.02.2021, Vorgangsnr.: EG-20596

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 vom 09.03.2021, Az.: 42-2511-2-HN/509

Anregungen gingen ein von:

Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 01.02.2021, Az.: II-mo-fi:

Stellungnahme: Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben, sofern auf die Belange des örtlichen Lebensmittelhandwerks Rücksicht genommen wird, z.B. durch ein eingeschränktes Back- und Wurstwarensortiment sowie eingeschränkte Vorkassenzonen.

Abwägung: Sortimente einzuschränken, ist mit planungsrechtlichen Methoden nur sehr eingeschränkt möglich. In diesem Fall handelt es sich im wesentlichen um eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes, von dem der gutachterlichen Stellungnahme nach, keine nachteiligen Wirkungen ausgehen.

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Schreiben vom 11.03.2021, Az.: RPS21-2434-206/1/2:

Raumordnung:

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Aldi) geschaffen werden. Dabei soll die Verkaufsfläche von aktuell ca. 920 qm auf 1.100 qm vergrößert werden. Im Plangebiet ist dafür die Festsetzung eines Sondergebiets vorgesehen.

Stellungnahme: Da es sich vorliegend um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, müssen die Einzelhandelsplansätze 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 eingehalten werden, welche als Ziele der Raumordnung festgelegt sind. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im November 2020 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt. Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.100 qm mit den Zielen der Raumordnung - Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot - vereinbar ist. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde plausibel hergeleitet, dass das Vorhaben mit einer VKF von 1.100 qm in Art und Umfang raumverträglich ist. Insbesondere ist nach der Analyse auch das Kongruenzgebot noch eingehalten (70 % des Umsatzes wird aus der Gemeinde Abstatt generiert). Die Einhaltung des Kongruenzgebots wird durch den am 19.02.2021 zwischen der Gemeinde Abstatt, der Firma Aldi und dem Regionalverband Heilbronn-Franken geschlossenen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Zum einen ist dort der Ausschluss von EZH-Nutzung am Altstandort durch den Bebauungsplan "Rauheck-Deboldsacker 1, 2. Änderung" und zum anderen der Verzicht des aktuellen Betreibers (Aldi) auf die Rechte aus der bestehenden Baugenehmigung vertraglich vereinbart, so dass am Altstandort dauerhaft etwaige EZH-Nutzungen ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass auch die sog. Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ausreichend beachtet werden muss. Danach sind „mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“ Im Hinblick auf mögliche Agglomerationswirkungen sehen wir daher die Aussage auf Seite 13 der Begründung, dass grundsätzlich auch die Ansiedlung eines Getränkemarkts möglich wäre, äußerst kritisch. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Begründung zu korrigieren. An das Plangebiet grenzen außerdem die Bebauungspläne „Seeacker IV - 1. Änderung“ und „Seeacker - 1. Änderung“ unmittelbar an. Problematisch ist, dass beide Bebauungspläne u.a. Gewerbegebiete festsetzen und Einzelhandelsnutzungen nicht ausschließen. Somit sind in diesen benachbarten Bebauungsplänen jeweils kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, so dass mit dem geplanten Lebensmittelmarkt (Aldi) eine Agglomeration möglich wäre. Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Daher ist im Weiteren die Einhaltung des Agglomerationsverbots sicherzustellen. Die Gemeinde Abstatt hat in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 25.02.2021 bestätigt, dass ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in den angrenzenden Bebauungsplänen „Seeacker IV - 1. Änderung“ und „See-acker- 1. Änderung“ vorgenommen wird. Wir gehen davon aus, dass diese schriftliche Erklärung eingehalten wird und durch die zeitnahe Änderung der vorgenannten Bebauungspläne auch eine Vereinbarkeit mit PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gegeben ist. Dahingehende Aufstellungsbeschlüsse sind vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren „Seeacker 1 - 2. Änderung“ zu fassen.

Abwägung: Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 23.03.2021 gefasst. Hinsichtlich des Getränkemarktes wird die Begründung nicht geändert, denn Getränke zählen zu den Lebensmitteln und deren Verkauf ist grundsätzlich zulässig, wenn die Obergrenze der Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Ob das in einem oder in zwei Geschäften erfolgt, ist nach dem jüngsten Gerichtsurteil nicht von Belang, maßgebend ist die zulässige Verkaufsfläche.

Regierungspräsidium Stuttgart Referat 42 E-Mail vom 03.02.2021:

Stellungnahme: Sie werden von uns bezüglich der Landesstraße 1102 eine Stellungnahme erhalten. Wegen der A 81 müssen wir Sie darauf hinweisen, dass sich zum 1. Januar 2021 die anbaurechtlichen Zuständigkeiten für die Autobahnen in der Bundesverwaltung ändern. Lag die Verantwortung bisher bei den Ländern (bzw. beim Regierungspräsidium Stuttgart), gingen die Aufgaben mit Beginn des neuen Jahres auf das Fernstraßen-Bundesamt (FBA) und die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) über. Die anbaurechtlichen Zuständigkeiten obliegen damit einer bundeseinheitlichen Verwaltung. Aus gegebenem Anlass und um Irrläufer zu vermeiden, bitten wir Sie dies zu beachten, und sich bei künftigen Anträgen zu Bauvorhaben, die sich im örtlichen Nahbereich bzw. Einzugsgebiet der Autobahn A 81 befinden (Beteiligung der Straßenbaulastträger gemäß dem Bundesfernstraßengesetz § 9), an das Fernstraßen-Bundesamt (FBA) bzw. die Autobahn GmbH zu wenden bzw. ihre Anträge dorthin zu senden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 5 - Umwelt, Schreiben vom 03.03.2021,

Az.: 51-Müller:

Stellungnahme Naturschutz: Naturschutzgebiete, Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sowie des Biotopverbundes sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der

unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf. Die Gemeinde Abstatt hat im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart angekreuzt, dass Ausnahmen/Befreiungen im Artenschutz erforderlich seien. Für die durch das Bauvorhaben betroffene und streng geschützte Art Zauneidechse wurde bei der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart mit elektronischem Schreiben vom 01.02.2021 durch das Gutachterbüro roosplan -Stadt- und Landschaftsplanung, ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG sowie nach §§ 4 Abs. 3 Ziff. 2, Abs. 1 Ziff. 1 BArtSchV gestellt. Die zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen befinden sich derzeit noch in der fachlichen und rechtlichen Prüfung. Über die gestellten Anträge wird in Kürze entschieden. Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Abwägung: Kenntnisnahme

Stellungnahme Ergänzende Hinweise: Vogelschlag:

Für die Artengruppe der Vögel wird überdies darauf hingewiesen, dass das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB zu vermeiden ist. Risikofaktoren für die Kollision stellen insbesondere Durchsicht und Spiegelungen dar, da diese Vögeln nicht als Hindernisse wahrgenommen werden. Auch die Lockwirkung durch Licht hinter Glasflächen erhöht das Risiko. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nachfolgend beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt, die bei der Gebäudeplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen sind. Dabei sind u. a. Abstand, Deckungsgrad und Kontrast der empfohlenen Muster dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid et al. 2012) zu entnehmen. Die ebenfalls bekannten Varianten mittels UV Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht wirksam und sollten daher nicht angewandt werden. Folgende Vorgaben bitten wir deshalb in die Genehmigung zur Gestaltung der Bauwerke aufzunehmen: Um das Risiko von Vogelschlag an Glas zu verringern, sind folgende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und -ausführung zu berücksichtigen und erforderlichenfalls umzusetzen: Bei Bauwerken ist grundsätzlich auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), alternativ Einbau von Glasbausteinen als Ersatz. Einbau von transluzenten, matten, eingefärbten, bombierten oder strukturierten Glasflächen. Einsatz von sog. „hochwirksamen Mustern“ nach österreichischer Norm ONR 191040 auf potenziell gefährlichen Flächen. Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen, feine Netze und Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) vor Glasflächen. Reduktion der Beleuchtungsstärke, Vermeidung von nicht notwendiger Beleuchtung sowie die Verhinderung von Abstrahlung nach oben und zur Seite innerhalb der Gebäude hinter Glasflächen.

Abwägung: Die Hinweise zum Vogelschutz an Glasflächen auf Grundlage des BNatSchG werden in Ziffer 3.8 des Textteils ergänzt.

Stellungnahme Ergänzende Hinweise: Beleuchtung baulicher Anlagen:

Zum Schutz der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG verwiesen. Die darin enthaltenen Vorgaben sind, soweit einschlägig, zu berücksichtigen. Eine bei Bedarf notwendige Beleuchtung muss dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden und insektenfreundlich gestaltet sein. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber

auch zum Schutz von z. B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtigumruesten.html>
<https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>

Abwägung: Der Hinweis in Ziffer 3.8 des Textteils wird entsprechend korrigiert.

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.03.2021, Az.: 2511 // 21-00916:

Stellungnahme: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. Rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine.

Stellungnahme Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. Wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz hatten keine

Anregungen: Aus bodenkundlicher und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Nach dem Ergebnis der Baugrunderkennung besteht der Untergrund des Plangebiets aus mehreren Metern mächtigem, quartärlichem Lösslehm. Sofern dieses Gestein bei den Bauarbeiten in größerer Menge als überschüssiger Erdaushub anfällt, wird empfohlen, es auf seine Eignung als Ziegeleirohstoff zu prüfen und einer entsprechenden Verwendung zuzuführen. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Regionalverband Heilbronn-Franken Schreiben vom 11.03.2021, Az.: 7-2-3-2:

Stellungnahme: Zu der Planung hat eine umfangreiche Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und uns stattgefunden. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf den am 19.02.2021 zwischen der Gemeinde Abstatt, der Fa. Aldi und uns geschlossenen städtebaulichen Vertrag zu nachfolgender folgender Einschätzung: Durch die Planung wird den regionalplanerischen Zielfestlegungen zum Einzelhandel nach den Plansätzen 2.4.3.2. ff berührt.

Die den Planunterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse der GMA setzt sich in zutreffender Weise mit den Zielen der Raumordnung auseinander. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Abstatt geboten ist und damit das Konzentrationsgebot eingehalten ist. Dieser Einschätzung schließen wir uns an. bzgl. der Verortung des Vorhabens kommt die Analyse zum Ergebnis, dass das Integrationsgebot eingehalten ist. Eine Einhaltung des Kongruenzgebots war nur durch eine Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.100 m² zu erreichen. Dem wird in der entsprechenden Sondergebietsfestsetzung Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die Einhaltung des Kongruenzgebots durch Rückgabe des vorhandenen Baurechtes der Fa. Aldi am bestehenden Standort durch den o.g. städtebaulichen Vertrag und durch einen Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauheck-/Deboldsäcker 1, 2. Änderung" am Altstandort gesichert. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Das Beeinträchtigungsverbot ist laut Analyse ebenfalls eingehalten. Offen bleibt damit nur die Einhaltung der Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.3.4.2.5. Nach dieser sind mehrere Einzelhandelsnutzungen, wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern die raumordnerischen Wirkungen einem Einzelhandelsgroßprojekt vergleichbar sind. In der Begründung des Bebauungsplans wird auf eine mögliche zulässige Ansiedlung eines Getränkemarktes in der Nachbarschaft des geplanten Marktes abgestellt. Eine solche Ansiedlung hatten wir im Rahmen der informellen Vorabstimmung mit Verweis auf die Agglomerationsregelung und die absehbaren Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung abgelehnt. Dies wird durch die nun vorliegende Auswirkungsanalyse und die erforderliche Beschränkung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes untermauert. Daher ist eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen und die Ausführungen der Begründung sind entsprechend zu korrigieren. Darüber hinaus sind in den als Gewerbegebieten festgesetzten Flächen der benachbarten Bebauungspläne „Seeacker IV - 1. Änderung" und „Seeacker - 1. Änderung" jeweils kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig, die eine entsprechende Einzelhandelsagglomeration mit dem geplanten Aldi-Markt bilden könnten. Über die Verpflichtung zur Anpassung dieser Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB haben wir die Gemeinde informiert. Mit Schreiben vom 25.02.2021 hat uns die Gemeindeverwaltung bestätigt, dass eine entsprechende Änderung und einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen herbeigeführt wird. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass - bedingt durch die gesetzliche Pflicht, Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen - in dieser Frage kein Ermessenspielraum besteht. Nach derzeitigem Stand, gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist, sofern die o.g. Sachverhalte in der Begründung korrigiert werden und die Planverfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Seeacker IV - 1. Änderung" und „Seeacker - 1. Änderung" zeitnah vorgenommen werden. Hierbei erwarten wir, dass die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zeitlich vor dem Satzungsbeschluss zum Verfahren „Seeacker 1 - 2. Änderung" gefasst werden. Im Vertrauen auf die Zusicherung der Verwaltung verzichten wir daher auf das Vortragen von Bedenken. In dem Zusammenhang möchten wir auch nochmals die geplante Verlagerung beider Lebensmittelmärkte in Abstatt in für die Bevölkerung deutlich bessere erreichbare Lagen als beispielhaft loben.

Abschließend tragen wir noch eine Anregung vor. In der Region Heilbronn-Franken findet gerade durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik ein erheblicher Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen statt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gebäudeneubau geschaffen, der ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential hat. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von

Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Abwägung: In der Begründung ist die Rede davon, dass ein Getränkemarkt nicht mehr vorgesehen ist, auf der Fläche aber grundsätzlich zulässig sei. Von Nachbarschaft ist dort nie die Rede gewesen. Die Bedenken sind daher gegenstandslos. Solarenergieanlagen sind vorgesehen und in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich als zulässig genannt. Änderungen im Textteil sind daher weder erforderlich noch sinnvoll.

Landratsamt Heilbronn Schreiben vom 12.03.2021, Az.: 2021- 10006-BL:

Natur- und Artenschutz: Die Ausweisung des neuen Bebauungsplans liegt im Südwesten des Grundstücks Flst. Nr. 925 der Gemarkung Abstatt auf Flächen, die als Wiesen und Acker genutzt werden. Es befinden sich zudem schilfbestandene Brachflächen und Laubbaumbestände am Rand des überplanten Gebiets.

Stellungnahme Schutzgebiete: Schutzgebiete sowie der landesweite Biotopverbund sind nicht betroffen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich allerdings nicht um einen neuen Bebauungsplan, sondern um die Änderungen eines bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietes in Sonderbaufläche.

Stellungnahme Artenschutz: Im Plangebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Für die geplante Vergrämung und Umsiedlung dieser streng geschützten Art ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG sowie §§ 4 Abs. 3 Ziff. 2, Abs.1 Ziff.1 BArtSchV beim Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 55 Naturschutz Recht zu stellen, wie im Artenschutzgutachten beschrieben. Bezüglich der geplanten Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen gab es bereits Abstimmungen zwischen der Projektbearbeiterin des artenschutzrechtlichen Beitrags und der zuständigen Ökologin der UNB. Die Anlage eines Ersatzhabitats auf Flurstück Nr. 8316, Gemarkung Abstatt, wird geplant. Bei den Abstimmungen hat sich jedoch herausgestellt, dass geplante CEF-Flächen für Eidechsen nicht realisierte Kompensationsflächen aus einem anderen Bebauungsplanverfahren beanspruchen („Hohbuch 1“ und „Heinrieter Hölzle“). Die Gemeinde Abstatt hat der Naturschutzbehörde in diesem Zusammenhang in einer Vorabstimmung signalisiert, die bisher nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 7305 auf Gemarkung Abstatt zu realisieren. Dieses ist als geeignet anzusehen für eine lockere Bepflanzung mit Obstbaum-Hochstämmen. Lediglich die konkrete Ausführungsplanung ist noch mit der UNB abzustimmen. Da diese Fläche voraussichtlich nicht ganz für einen Ersatz der defizitär umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausreicht, ist sie bedarfsweise zu ergänzen. Wir empfehlen z. B. die Überkompensationen aus dem Bebauungsplanverfahren „Heinrieter Hölzle“ heranzuziehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, welche Bäume im Plangebiet erhalten werden. In dem im Plangebiet vorhandenen Birnbaum befindet sich eine Baumhöhle, die den Untersuchungsergebnissen zufolge von Höhlenbrütern genutzt wird. Wir empfehlen, den artenschutzrechtlich wertvollen Birnbaum zu erhalten und entsprechend die Planungen geringfügig anzupassen. Sollte dieser Empfehlung nicht entsprochen werden, sind wie im Artenschutzbeitrag genannt für verlorengehende Höhlenbäume Nistkästen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme

(CEF-Maßnahme) aufzuhängen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können. Wir weisen darauf hin, dass für CEF-Maßnahmen sowie den geänderten planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans „Hohbuch 1“ und „Heinriether Hölzle“ der Abschluss bzw. die Änderung öffentlich-rechtlicher Verträge zwischen der Gemeinde Abstatt und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich sind. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Um rechtzeitige Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten. Da sich die Planungsfläche in der Nähe eines Baches befindet, sind unbeabsichtigte Pfützen-Bildungen bei den erforderlichen Erdbaumaßnahmen zu vermeiden und auf diese Weise einer Besiedlung durch besonders geschützten Amphibienarten vorzubeugen. Die sonstigen im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Naturschutz: Großkronige Bäume am Rand des Bebauungsplangebiets sollten möglichst erhalten werden, zumal laut Planeintrag an dieser Stelle Pflanzgebote vorgesehen sind. Die Rodung alter Bäume und die Pflanzung von Jungbäumen an der gleichen Stelle kann nicht befürwortet werden. Oft dauert es Jahrzehnte, bis die gleiche Wirkung der Luftverbesserung, Schattenspende, Verdunstungsleistung und Staubbindung wieder erreicht werden kann. Da der Gehölzstreifen für die Realisierung des Bauvorhabens nicht zwingend umgestaltet werden muss, sollte von einer Veränderung abgesehen werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Detailplanungen des Gebäudes sind bereits auf die vorhandenen Bäume abgestimmt.

Schilfbestände sind wertvolle Biotop, die im Außenbereich als gesetzlich geschützte Biotop kartiert werden. Vorliegend ist dies auf Grund der Innenbereichslage nicht möglich, ihre artenschutzrechtliche Relevanz ist aber dennoch hoch. Daher sind Rodungsarbeiten ähnlich wie bei Gehölzen zeitlich vorzubereiten. Der Anteil des Schilfgebiets, der im Plangebiet liegt, muss schonend beseitigt werden, denn Schilfgebiete sind in der Vogelbrut- und Vegetationszeit häufig Brutplätze und bieten Rückzugsraum. Daher ist der im Geltungsbereich liegende Schilfbestand, vorbereitend im Winterhalbjahr und außerhalb der Vegetationsschutzfrist zu beseitigen und durch Mahd, Umbruch, Erdüberlagerung zeitnah am Wiederaufwuchs zu hindern. Böschunggehölze und Schilf auf den Nachbarflächen sind unbedingt zu erhalten. Ist ein Teilerhalt dieser Strukturen auf der Baufläche möglich, so sollte er der Neugestaltung von Grünanlagen vorgezogen werden. Erdausgleich ist so auszuführen, dass dieser Erhalt möglich ist.

Abwägung: Für den Hinweis wird gedankt, die entsprechenden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Textteil: Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.8, 3.3, 3.4 und 3.8 werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotop möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:

Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdoberfläche) von 0,15 m aufweisen. Die geplanten Parkflächen und Zuwegungen sollten soweit möglich mit versickerungsfähigem Material angelegt werden. **Vogelschlag:** Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist

ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Abwägung: Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist in rechtlicher Hinsicht nicht erkennbar, die Flächen sind bereits seit 1969 gewerblich bzw. industriell nutzbares Bauland. Hinweise zum Vogelschlag an Glasflächen wurden in Ziffer 3.8 des Textteils ergänzt.

Landwirtschaft

Stellungnahme: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, dennoch werden die Flächen von Landwirten bewirtschaftet und sind Produktionsgrundlage. Wiederholte Flächenverluste schlagen sich unmittelbar in der Wirtschaftlichkeit der Erzeugung nieder und können zur Existenzgefährdung führen. So wird ein Haupterwerbsbetrieb aus Abstatt erneut vom Flächenverlust betroffen. Die Flurbilanz weist für einen Teil des betroffenen Gebiets Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Hinweise: Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Abwägung: Die Bedenken und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Abwägung wird eingestellt, dass es sich bereits um gewerblich nutzbares Bauland handelt und durch den Bebauungsplan lediglich die Nutzung geändert wird.

Bodenschutz: Stellungnahme: Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Da bei dem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt wird, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird gewährleistet, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Antragstellung vorzulegen.

Abwägung: Der Hinweis in Ziffer 3.3 des Textteils wird entsprechend angepasst.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Stellungnahme: Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Happenbachs nicht überschwemmt. Auch von einem Extremhochwasser ist das Grundstück nicht betroffen. Oberirdische Gewässer liegen nicht im Plangebiet. Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Abwägung: Kenntnisnahme

Straßen und Verkehr

Stellungnahme: Das Plangebiet befindet sich in Abstatt und grenzt direkt an die K 2088 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt. Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. In den Planunterlagen ist der Anbauabstand von 15 m berücksichtigt. Die Zufahrt auf den Parkplatz des Verkaufsmarkts erfolgt über die Münzingstraße. Sie muss so breit dimensioniert werden, dass Gegenverkehr stattfinden kann. Im Zufahrtsbereich sind die Sichtfelder stets freizuhalten und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder Einfriedungen beeinträchtigt werden. Der Fußweg, der auf den Parkplatz führt ist so zu dimensionieren, dass er nicht durch PKW als Abkürzung genutzt wird. Die Stellplätze sind mit 2,50m Breite x 5m Länge zu dimensionieren, die Behindertenstellplätze mit einer Breite von 3,50m. Bei der Stellplatzanzahl sind auch ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Parkplätze sind breiter vorgesehen, weil dies auch die Bedürfnisse älterer Menschen und von Familien insbesondere mit Kindern besser berücksichtigt.

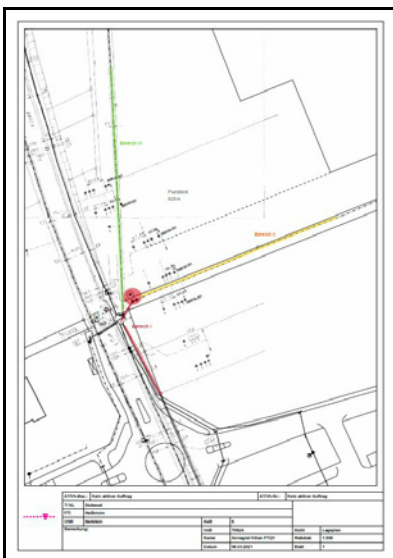
Immissionsschutz und Gewerbe

Stellungnahme: Im Lärmgutachten wurden die Emissionen auf die benachbarten Wohngebäude (Kindertagesstätte, Bürogebäude) untersucht und keine unzumutbaren Immissionen bei Einhaltung folgenden Bedingungen festgestellt: Die Öffnungszeiten des Discounters können in der Zeit von 07:00 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Eingangsbereich und im Bereich der Rampe mit jeweils einem Lkw nicht möglich. Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin ist der in der Tabelle 13 der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der luft- und klimatechnischen Anlagen einzuhalten. Bei Einhaltung der oben genannten Bedingungen bestehen keine Bedenken.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 08.03.2021:

In verschiedenen Bereichen des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplänen entnehmen.



Stellungnahme Bereich I (rot): Hier sind im Bebauungsplanentwurf Baumpflanzungen festgesetzt worden. Da es sich hierbei um eine hochwertige Glasfasertrasse der Telekom für den Ortsverbindungs- und überregionalen Fernverkehr sowie ein Verteilergehäuse handelt, kann die Trasse nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit einhergehenden Leitungsausfällen verlegt/verändert werden. Um Konflikte mit der dort liegenden Trasse zu vermeiden, bitten wir, dass die festgelegten Baumpflanzungen in diesem Bereich an die vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom angepasst werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist zudem das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für

Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Da der Verteiler und die Kabeltrasse keine unzumutbare Beeinträchtigung des Aldi-Marktes darstellt, beabsichtigt die Telekom die TK-Anlage nach § 76 TKG an ihrer jetzigen Position zu belassen. Zur Sicherung der TelekommunikationsTrasse bitten wir zusätzlich die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen. Dies soll auch als Grundlage für einen privatrechtlichen Mitbenutzungsvertrag dienen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Detailplanung beachtet. Die Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden, was eine Lösung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen ermöglicht. Da eine Änderung der Festsetzungen ein erneutes Beteiligungsverfahren nach sich zieht und ein Leitungsrecht ohnehin im Grundbuch eingetragen werden sollte um voll wirksam zu werden, wird auf die Leitung in der neuen Ziffer 3.12 hingewiesen.

Stellungnahme Bereich II (gelb): Die hier befindliche TK-Leitung liegt unseres Erachtens im Bereich der Parkplätze und würde somit nicht den Bau des Gebäudes beeinträchtigen. Da die TK-Leitung nach wie vor in Betrieb ist, beabsichtigt die Telekom die Leitung in ihrer jetzigen Lage zu belassen und durch Kabelschutzrohre zu sichern. Zur Sicherung der TelekommunikationsTrasse bitten wir zusätzlich die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen. Dies soll ebenfalls als Grundlage für einen privatrechtlichen Mitbenutzungsvertrag dienen.

Abwägung: Die Leitung liegt zwar unter den Parkplätzen, diese müssen jedoch in ihrer Höhenlage so gestaltet werden, dass sie mit Rollstühlen und Einkaufswagen gefahrlos befahren werden können. Dazu ist es erforderlich den vorhandenen Hang ebener zu gestalten, was ein Abgraben im Süden und eine Stützmauer im Norden erfordert. Der Hinweis betrifft jedoch den Vollzug, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme Bereich III (grün): Entlang der alten Happenbacher Straße befindet sich eine Zuführung des Hausanschlusses zum Flurstück Nr. 925. Sollte dieser Hausanschluss noch benötigt werden, ist dieser auf Kosten des Aldi-Marktes zu verlegen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Stellungnahme zu Punkt 1.5: In Punkt 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Führung von Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Abwägung: § 68 Abs.3 TKG lautet: „Für die Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien ist die schriftliche oder elektronische Zustimmung des Trägers der Wegebauast erforderlich. Die Zustimmung gilt nach Ablauf einer Frist von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags als erteilt. Die Frist kann um einen Monat verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen. Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebauastträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. In die Abwägung kann zugunsten einer Verlegung oberirdischer Leitungen insbesondere einfließen, dass

vereinzelt stehende Gebäude oder Gebäudeansammlungen erschlossen werden sollen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen. Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, die diskriminierungsfrei zu gestalten sind; die Zustimmung kann außerdem von der Leistung einer angemessenen Sicherheit abhängig gemacht werden. Die Nebenbestimmungen dürfen nur die Art und Weise der Errichtung der Telekommunikationslinie sowie die dabei zu beachtenden Regeln der Technik, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die im Bereich des jeweiligen Wegebausträgers übliche Dokumentation der Lage der Telekommunikationslinie nach geographischen Koordinaten und die Verkehrssicherungspflichten regeln.“ Da es sich um keine einzeln stehenden Gebäude handelt und die Leitungen bereits unterirdisch verlegt wurden, ist nicht erkennbar, dass bei einer Abwägung des Wegebausträgers ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erwarten wäre (unabhängig von der Zuständigkeit desselben auf einer privaten Baufläche).

Stellungnahme: Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Die Telekommunikationsanlagen der Telekom sind während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Anlage vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BUND Regionalverband Heilbronn-Franken Schreiben vom 10.03.2021:

Gemeinsame Stellungnahme von BUND und LNV

Stellungnahme zur Begründung: Wir sehen es nicht als Glücksfall, dass trotz des geplanten massiven Flächenverbrauchs in der Gemeinde (u.a. Gewerbegebiet „Unteres Feld“ diese geplante Fläche von gut einem halben Hektar versiegelt werden soll – insbesondere weil sie für den Naturhaushalt wertvolle Strukturen enthält (s.u.). Obwohl wir das Ansinnen unterstützen, den systemrelevanten Lebensmitteleinzelhandel ortskernnah anzusiedeln, empfehlen wir a) einen alternativen Standort, b) eine Planabänderung (z. B. das Kippen des Baufensters um 90 Grad auf die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche) und/oder c) eine Minimierung der PKW-Parkfläche durch eine zweite Parkebene.

Abwägung: Die Fläche ist bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Es entspricht dem Gebot der Innenentwicklung, vorhandene, gewerblich nutzbare Flächen, die bereits erschlossen sind, auch zu nutzen. Standortalternativen wurden untersucht. Ein Baufenster ist nicht ausgewiesen, es handelt sich um eine Baufläche. Die Festsetzungen schließen ein Parkdeck nicht aus, aus Gründen der Barrierefreiheit ist dies jedoch bei der geringen Verkaufsfläche eher unwahrscheinlich.

Umweltauswirkungen:



Stellungnahme: Bereits auf dem Luftbild auf Seite 14 (hier Abb. links) ist gut zu sehen, dass das Vorhaben in eine große Feuchtbiotop-Struktur im nordöstlichen Bereich der überplanten Fläche eingreift. Auch der Gewann-Name „Seeacker“ weist auf entsprechende historische Gegebenheiten hin. Vor Ort stellt sich die Struktur als ca. 1.200 m² große Senke mit flächigem Landröhricht-Bewuchs dar (s. Fotos von der Begehung am 08.03.2021, S. 2 diese Stellungnahme). Nach

§ 33 des NatSchG (zu § 30 BNatSchG) zählen Kleinseggenriede und Land-Schilfröhrichte zu den geschützten Biotopen. Für dieses geschützte Biotop sind durch die Planung also erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Planung nach 13a im beschleunigten Verfahren ist demnach aus unserer Sicht nicht möglich. Entsprechend hätte eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen.



Abwägung: Die Struktur ist nachweislich erst mit dem Bau der nördlich angrenzenden Hallen ab 2014 entstanden. Für diese wurde Erdmaterial zur Auffüllung benötigt, das einfach von den benachbarten eigenen Flächen genommen wurde.

Stellungnahme: Es ist geplant im Rahmen der Baumaßnahmen am südlichen Ende der bestehenden alten Allee an der Happenbacher Straße (K2088) 6 alte Bäume zu fällen. a) Die Sichtung der Bäume am 08.03.2021 ergab, dass die alten Bäume mit einem Stamm- Durchmesser von geschätzt 60 – 80 cm sowohl Totholzanteile als auch diverse Höhlungen aufweisen. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung halten wir für nötig. b) Die betreffenden Bäume sind Teil einer ca. 260 m langen Allee. Hier greift § 31 Abs. 4 des Naturschutzgesetzes (NatSchG) zum Alleenschutz: Denn: „Aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gemäß § 31 Abs. 4 des Naturschutzgesetzes (NatSchG) verboten.“ (Quelle: https://vm.baden-wuerttemberg.de/Https://vm.baden-wuerttemberg.de/Https://vm.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/naturschutz/strassenbegleitgruen_/alleen/_aufgerufen_08.03.2021) Definition Allee: Alleen und Baumreihen sind „in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen gepflanzte linienförmige Baumbestände ohne oder mit Strauchschicht, die ein- (Reihe) oder beidseitig (Allee) entlang von Straßen und Wegen verlaufen“. (Quelle: IDUR - Informationsdienst Umweltrecht e.V., Alleenschutz – Leitfaden und Musterstellungnahme, April 2015)



Abwägung: Planungen, die Bäume zu fällen, sind nicht bekannt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen dies nicht vor. Sollte es erforderlich werden, ist der Artenschutz unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Erhalt bzw. Nachpflanzung) zu beachten. § 31 Abs.4 betrifft Alleén im Außenbereich, die Flächen sind aber seit 1969 Innenbereich und die Alleé wurde erst danach gepflanzt.

Wir empfehlen den Schutz der bestehenden Bäume, von denen bereits der Südlichste gefällt wurde. Der Zustand des verbliebenen Baumstumpfs (s. Bild) lässt vermuten, dass es sich um einen absterbenden Baum handelte, der insofern als Habitatbaum von artenschutzrechtlicher Bedeutung war. Lag für die Fällung eine Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde vor?

Abwägung: Der südlichste Baum lag außerhalb der Alleé und war daher städtebaulich entbehrlich, ein Pflanzgebot zur Fortsetzung der Alleé ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Maßnahmen des Grundstückseigentümers sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung war weder aus den vorhandenen Unterlagen noch aus der Optik erkennbar (ein innen hohler Baum hat keine Nisthöhlen mehr).



Anmerkungen zu einzelnen Punkten

Stellungnahme zu 1.2.2 Höhenbegrenzung: Wir gehen davon aus, dass wiederum ein Flachbau ohne Zusatzetage geplant ist, so dass die Höhenbegrenzung auf 257,5 m über NN auch für die Nutzung von PV-Anlagen unproblematisch ist. Sollte dies nicht so sein, empfehlen wir, die einer PV-Anlage entgegenstehenden Begrenzungen aufzuheben.

Abwägung: Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch für Solaranlage ausreichend.

Stellungnahme zu 1.4. Verkehrsflächen: Anscheinend ist vorgesehen, auf dem überplanten Gelände einen Radwegeanschluss zum öffentlichen Radweg an der K 2088 zu bauen. Es muss dabei gewährleistet sein, dass ein ausreichender Abstand zu den jeweiligen Bäumen vorhanden ist. Dabei ist pro Baum ein unversiegelter Bereich von 5 m² nötig.

Abwägung: Aus der Zulässigkeit im Bebauungsplan kann nicht auf das konkrete Baugesuch geschlossen werden. Zwar liegen schon relativ detaillierte Planungen vor, doch enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen, die möglicherweise erst in Zukunft relevant werden. Der Wunsch, das Gelände möglichst gut an das Fuß- und Radwegenetz anzuschließen ist einer davon. Er dient dazu, den Verkehr mit Kraftfahrzeugen reduzieren zu können und wird höher gewichtet als der umfassende Schutz eines einzelnen (Straßen-)baumes.

Stellungnahme zu 1.6. Erzeugung regenerativer Energien: Wir begrüßen, dass Abstatt den Weg in Richtung Festsetzung Erneuerbarer Energien weist der ohnehin für ab Januar 2022 eingehende gewerblich und öffentliche Planungsvorhaben gilt. Ein höherer Grad an Verbindlichkeit wäre jetzt schon im Rahmen nötiger Klimaanpassungsmaßnahmen zukunftsgerecht.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu 1.8 Pflanzgebote: Angesichts des Verlusts für den Naturhaushalt und der nötigen Anpassungsmaßnahmen im Zuge der Erderhitzung fordern wir zusätzlich zu der geringen Zahl von 12 neuen Bäumen auch die Festsetzung von Eingrünung durch heimische, standortgerechte Sträucher sowie zusätzlicher Bäume an der nordwestlichen Stirnseite und der östlichen Längsseite. Wir empfehlen ebenso den Einbezug von Fassadenbegrünung als Pflanzgebot aufgrund der positiven Effekte von Fassadenbegrünung für die Bausubstanz sowie für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt. Pflanzgebote sollten nachhaltig sein. Da viele Nadelbäume weder klimastabil noch für Bestäuberinsekten wertvoll sind, empfehlen wir die Pflanzung von trachttragenden Laubbäumen wie z. B. Winterlinden. Aufgrund des Klimastresses ist ein unversiegelter Bereich (die Baumscheibe) von mind. 5 m² pro Jungbaum vorzusehen und mit feuchtigkeitsbindendem Bewuchs (Stauden, Bodendecker) zu bepflanzen. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten. Auf ausreichende Abstände zwischen den Bäumen ist zu achten. Wir begrüßen das Gebot zur Dachbegrünung.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verlust für den Naturhaushalt ist unerheblich, denn die Flächen sind bereits Bauflächen, es wird lediglich die zulässige Nutzung geändert. Die Meinung, dass Pflanzgebote nachhaltig sein sollten, wird geteilt. Auf Pflanzgebote die dies nicht sind (Bäume inmitten gewerblich nutzbarer Flächen, Fassadenbegrünungen an Schaufensterflächen) wird daher verzichtet. Heimische Nadelbäume sind ein wichtiger Beitrag zum Vogelschutz, denn sie bieten Nistmöglichkeiten auch in der laubfreien Zeit und sind als Samenspender auch Vogelfutter. Die 4 m² unversiegelter Fläche pro Baum werden als ausreichend erachtet auch angesichts der Tatsache, dass es sich um seit langem bestehendes gewerbliches Bauland handelt. Regelungen zum Mikroplastik sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Stellungnahme zu 2.1.2: Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist generell unbeschichtetes Metall bei der Fassadengestaltung auszuschließen.

Abwägung: Der Grund für diese Forderung liegt im Rechtsbereich des Umweltschutzes. Die Grundlage für die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2.1.2 (Dachdeckungen) ist § 74 LBO. Dieser enthält keine Ermächtigung, bestimmte Materialien auszuschließen. Der Unterschied in der städtebaulichen Wirkung von beschichtetem oder unbeschichtetem Metall ist so gering, dass er der Regelungskompetenz an dieser Stelle entzogen ist.

Stellungnahme zu 2.2. Werbeanlagen: Seit dem 1. Januar 2021 sind insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Himmelsstrahler im öffentlichen Raum Pflicht. Werbeanlagen sind aber auch in Bezug auf Vögel und Fledermäuse zu hinterfragen. Deshalb sprechen wir uns gegen Werbepylone aus, da sie für viele nachtaktive Tierarten eine zu hohe Lockwirkung haben. (s. auch: Nachhaltige Außenbeleuchtung Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 24)

Abwägung: Ein Werbepylon, der eine insektenfreundliche Gestaltung und Beleuchtung aufweist, dürfte die gleichen städtebaulichen Folgen haben, wie eine gleichartige sonstige Werbeanlage. Es sind daher keine Gründe erkennbar, ihn anders zu behandeln. Der Hinweis auf § 21 Naturschutzgesetz, in dem die insektenfreundliche Beleuchtung geregelt ist, wird in Ziffer 3.8 des Textteils ergänzt.

Stellungnahme zu 2.3.1 Einfriedungen: Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Durchschlüpfe für Kleinsäuger wie Igel möglich bleiben – dies gilt insbesondere für Stahlgitterzäune. Wir empfehlen mind. 20 cm Abstand zum Boden. Auf Sockelmauern ist grundsätzlich zu verzichten. Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist generell unbeschichtetes Metall auszuschließen.

Abwägung: Die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschrift in Ziffer 2.3.1 ist § 74 Abs.1 Nr.3 LBO. Ein bestimmtes Material auszuschließen oder einen städtebaulich nicht relevanten Bodenabstand zu definieren, sind durch diese Rechtsgrundlage nicht gedeckt und daher nicht möglich. Sockelmauern auszuschließen ist fachlich nicht zu rechtfertigen, denn das Gelände ist topographisch uneben und muss mit Stützmauern so eben gemacht werden, dass der Parkplatz gefahrlos mit Einkaufswagen benutzt werden kann.

Stellungnahme zu 3.6 Höchstgrenzen der GFZ: Dem steht § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO entgegen: Nach § 19 BauNVO ist die GFZ 0,8 als absolute Obergrenze definiert. Demnach ist nach unserer Einschätzung keinerlei Überschreitung zulässig.

Abwägung: Der Hinweis in 3.6 betrifft die GFZ, das ist die Geschossflächenzahl. In § 19 Abs.4 BauNVO ist die GRZ, das ist die Grundflächenzahl, geregelt. Dort ist im Satz 2, 2. Halbsatz eine Obergrenze von 0,8 genannt. Schon im 3. Halbsatz und weiter im 3. und 4. Satz sind weitere Überschreitungsmöglichkeiten genannt. Die Einschätzung ist daher nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme zu 3.8 Artenschutzrechtliche Vorschriften: Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm). Zur Vermeidung von Vogelschlag empfehlen wir die Weitergabe der Broschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“. Bezug unter: https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf.

Abwägung: Beide Hinweise werden in Ziffer 3.8 des Textteils ergänzt.

Stellungnahme Darstellung der Klimawandel-Maßnahmen: § 1a (5) BauGB fordert Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Wir bitten diesbezüglich um übersichtliche Darlegung der einzelnen Planungen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung: Soweit Maßnahmen bekannt geworden sind und diese Maßnahmen Festsetzungen in einem Bebauungsplan erfordert hätten, wurden diese eingearbeitet. Gemäß § 1a Abs.5 Satz 2 BauGB sind diese in der Abwägung berücksichtigt.