



Gemeindeverwaltungsverband

# Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

## FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Höpfingen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.11.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Erforderlichkeit der Änderung	1
1.2	Umfang der Änderung	2
1.3	Lage und Abgrenzung	3
1.4	Bestands- und Umgebungssituation	4
<b>2.</b>	<b>Verfahrensdaten</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2002	6
3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
3.3	Schutzgebiete	7
<b>4.</b>	<b>Einzelhandelsgutachten</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
5.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
5.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
5.4	Immissionen	12
5.5	Verkehr	12

## 1. Anlass und Planungsziele

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Höpfingen an der verkehrlich gut angeschlossenen Heidelberger Straße (B 27). Ziel ist die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts inklusive Bäckerei und Café mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 1.050 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde versucht seit Jahren, ihre Grundversorgung durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts in gut erreichbarer Lage zu verbessern. Mit der Planung soll das Ziel einer Ansiedlung des Lebensmittelmarkts und somit die Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Höpfingen erreicht werden.

Die raumordnerische Zulässigkeit des Projekts wurde bereits vorab geklärt. Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt und im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche für den Bereich dargestellt wird, ist die Ausweisung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan erforderlich.

### 1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Höpfingen bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, welcher Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn“ verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Flächenänderung/-anpassung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die erforderliche zeitnahe Umsetzung der Planung des Lebensmittelmarkts in Höpfingen gewährleistet werden.

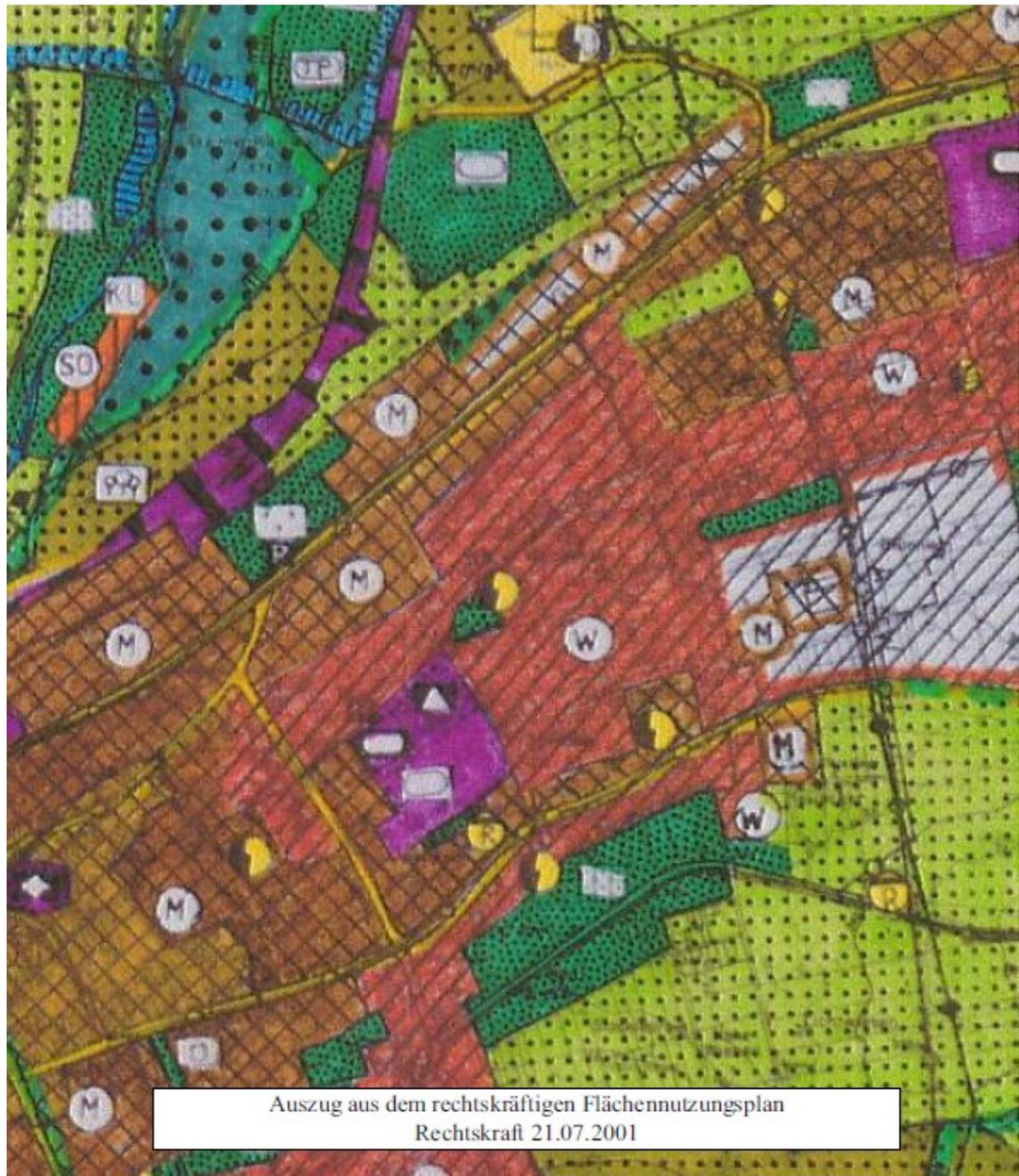


Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

## 1.2 Umfang der Änderung

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahr 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich teilweise als geplante Mischbaufläche sowie als Gehölzbereich dargestellt. Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Zudem wird die geplante Sonderbaufläche in Richtung Osten um ca. 1/3 vergrößert, um eine spätere Erweiterung des Lebensmittelmarkts zu vereinfachen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 0,65 ha geplante Mischbaufläche und 0,15 ha Gehölzbereich zu insg. 0,8 ha Sonderbaufläche.



Abb. 2 geplante Änderung des FNP 2015 (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

### 1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m nordöstlich des Ortskerns von Höpfingen am nordöstlichen Ortsrand an der B 27.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 17159, 17159/1 und 17162.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,65 ha.



## 2. Verfahrensdaten

Beschluss der FNP-Änderung zum Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmittelmarkt Freigabe für die frühzeitige Beteiligung (in der Verbandsversammlung)	18.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	20.01.2020 – 27.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	20.01.2020 – 27.02.2020
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung)	...
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	...
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	...
Feststellung der FNP-Änderung zum Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmittelmarkt (in der Verbandsversammlung)	...
Genehmigung der FNP-Änderung zum Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmittelmarkt durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	...
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	...
Gemeinde Hardheim	
Gemeinde Höpfingen	
Stadt Walldürn	

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Höpfingen als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Gemeinden, die zum ländlichen Raum im engeren Sinne zählen, eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche und der Planung des Lebensmittelmarkts wird die Grundversorgung in Höpfingen sichergestellt.

#### 3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist der Änderungsbereich nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

In der direkten Umgebung des Änderungsbereichs liegt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel). Im nördlichen Anschluss befinden sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G), eine großräumige Straßenverbindung (N), ein Regionaler Grünzug (Z) sowie eine Siedlungsfläche Wohnen (N).

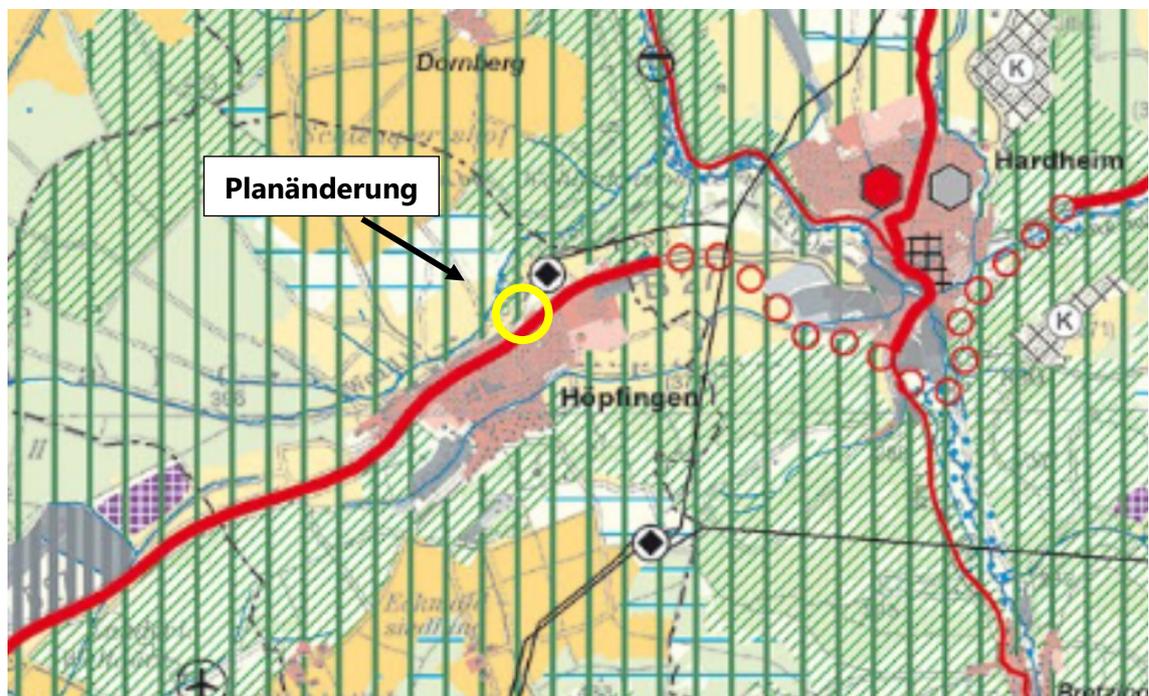


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 3.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere Offenlandbiotop:

- In einer Entfernung von etwa 6 m befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecke südlich Sportplatz nördlich von Höpfingen“.
- Etwa 10 m entfernt befindet sich ein weiteres Offenlandbiotop. Hierbei handelt es sich um die „Feldhecke I in ‚Rote Äcker‘ nördlich von Höpfingen“.
- Weitere Offenlandbiotop befinden sich in größerer Entfernung von etwa 40 und 80 m.

Im Zuge der erforderlichen Umweltplanungen werden die kartierten Biotop vor Ort überprüft und ggf. wird die Biotopkartierung gemäß dem heutigen örtlichen Bestand aktualisiert.

#### **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt zu einem geringen Anteil im Nordosten in einem Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.



Abb. 5: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Loch“

Das Plangebiet liegt in etwa 200 m Entfernung zur Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Loch“ (29.04.1998).



Abb. 6: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 4. Einzelhandelsgutachten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der GMA im Juli 2019 eine Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Höpfingen

abgegeben, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Im Vorfeld der Abgabe der Stellungnahme zur Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Höpfingen wurde für den Gemeindeverwaltungsverband der Gemeinden Hardheim und Höpfingen sowie der Stadt Walldürn ein gemeinsames Einzelhandelsgutachten (Stand September 2017) durch die GMA erstellt. Dieses diente als Grundlage für die Abgabe der Stellungnahme.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können der Stellungnahme entnommen werden. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **Konzentrationsgebot**

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Der Gemeinde Höpfingen ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern diese zu einer Sicherung der Nahversorgung beitragen. Für die Gemeinde Höpfingen kann ein „Handlungsdruck“ festgestellt werden, da aktuell die Grundversorgung in der Gemeinde nicht gesichert ist. Durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelangebots vor Ort in gut erreichbarer Lage könnte die Grundversorgung der knapp 3.000 Einwohner langfristig gesichert werden. Insofern erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot.

### **Kongruenzgebot**

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Netto-Lebensmitteldiscounter würde voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich im Kernort auf die Gemeinde Höpfingen selbst beschränken würde. Es handelt sich folglich um einen reinen Nahversorgungsstandort, welcher nur in sehr begrenztem Umfang durch die Lage an der B 27 Umsätze von außerhalb des Gemeindegebiets generieren wird. Der Schwellenwert von max. 30 % Umsatzherkunft von außerhalb der

Gemeinde Höpfingen wird bei Weitem nicht erreicht. Das Kongruenzangebot wird eingehalten.

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn infolge von Neuanordnungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Aktuell besteht eine stärkere Einkaufsorientierung der Höpfinger Kunden auf den Standort Walldürn. In Richtung Hardheim bestehen ebenfalls vergleichsweise starke Einkaufsverflechtungen. Aus der abnehmenden Einkaufsorientierung Höpfinger Kunden an die beiden Standorte, nach der Realisierung eines Lebensmittelmarkts in Höpfingen, resultieren Umsatzverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 5 % in Walldürn und rd. 6 % in Hardheim. In der Gemeinde Höpfingen selbst werden die Versorgungsstrukturen durch die Ansiedlung des Netto-Markts deutlich verbessert und langfristig gesichert.

Außerhalb des Untersuchungsraums bewegen sich die Umsatzverteilungseffekte im Lebensmittelbereich auf einem marginalen und mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbaren Niveau. Hier sind städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen. Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Es handelt sich bei diesem Standort unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen in Höpfingen um den am besten geeigneten und in integrierter Lage gelegenen Standort direkt angrenzend an die wesentlichen Wohnlagen des Kernorts Höpfingen. Dem Integrationsgebot wird folglich Rechnung getragen.

### **Ergebnis**

Die Stellungnahme der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung der Gemeinde durch den geplanten Netto-Lebensmitteldiscounter langfristig gesichert wird. Dabei erfüllt das Vorhaben alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung, so dass die Realisierung des Lebensmittelmarkts durch die Aufstellung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen kann.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im konkreten Fall wird großzügige Wiesenfläche mit Gehölz- und Baumbestand durch einen Lebensmittelmarkt mit seinen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen überplant. Durch die Planung wird im Vergleich zur Bestandssituation eine Beeinträchtigung der Frischluftbildung und somit des Kleinklimas stattfinden. Um diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten bzw. um ihnen entgegenzuwirken, wurden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Weiterhin werden eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze festgesetzt, um die Eingrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### 5.4 Immissionen

Aufgrund der im näheren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarkt bestehenden Misch- bzw. Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren ein Lärmgutachten erstellt. In diesem sind folgende Themen abzuhandeln:

- Entstehender Lärm durch den Anlieferungsverkehr
- Verkehrslärm auf den Parkflächen
- Lärm der Gebäudetechnik.

#### 5.5 Verkehr

Die Kundenparkplätze des Lebensmittelmarkts sind über die Heidelberger Straße (B 27) direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die breite Ein- und Ausfahrt von rund 15 m wird der Verkehr schnellstmöglich zu- und abgeleitet. Es entstehen somit keine Konflikte durch die verkehrliche Anbindung des Plangebiets. Eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe folgt dieser Einschätzung.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther  
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER:

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)