

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>2. VERFAHREN</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
3.1. Topographie, Vegetationsbestand .....	3
3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild.....	4
3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung .....	4
3.4. Einzelhandelsstruktur von Hügelsheim.....	4
3.5. Eigentumsverhältnisse.....	4
<b>4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>4</b>
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006.....	4
4.2. Schutzgebiete .....	4
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) .....	4
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.5. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
<b>5. AUSWIRKUNGSANALYSE ERWEITERUNG LEBENSMITTELDISCOUNTER</b> .....	<b>5</b>
5.1. Bauplanungsrechtliche Vorgabe .....	5
5.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 .....	6
5.3. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006.....	7
5.4. Bewertung der bauplanungsrechtlichen, andesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben .....	8
<b>6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTZSETZUNG</b> .....	<b>11</b>
6.1. Allgemein .....	11
6.2. Ver- und Entsorgung .....	11
6.3. Art der Nutzung .....	11
6.4. Maß der Nutzung .....	13
6.5. Bauweise .....	14
6.6. Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
6.7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
6.8. Höhenlage des Geländes .....	14
<b>7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>15</b>
<b>8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN</b> .....	<b>17</b>
8.1. Straßenverkehrslärm.....	17
8.2. Auswirkungen der Planänderung auf die benachbarte Umgebung.....	17
<b>9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>18</b>
9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	18
9.2. Biotope (Naturschutzgesetz).....	24
9.3. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	24
9.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
9.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
<b>10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE ERSTEINSCHÄTZUNG</b> .....	<b>25</b>
<b>11. BODENORDNUNG</b> .....	<b>26</b>
<b>12. STATISTIK</b> .....	<b>26</b>

## 1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ befindet sich an der Wagnerstraße seit mehreren Jahren ein genehmigter, großflächiger Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Markt nimmt einen wichtigen Nahversorgungsauftrag für die Bewohner der Gemeinde Hügelsheim wahr. Zusammen mit den benachbarten Drogeriemarkt und einen weiteren Discounter bildet der Markt bereits das „Versorgungszentrum“ der Gemeinde Hügelsheim. Im Hinblick auf die geplanten Wohngebietsentwicklungen im nördlichen Gemeindegebiet sowie der geplanten Ansiedlung einer altersgerechten und betreuten Wohneinrichtung östlich der Wagnerstraße, wird die Stärkung des Versorgungszentrums angestrebt. Die hierfür beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> entspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung. Die Erweiterungsabsichten wurden im Vorfeld mit den zuständigen übergeordneten Behörden abgestimmt. Gleichzeitig wurde eine Auswirkungsanalyse seitens der GMA erstellt, deren Ergebnisse in die Begründung aufgenommen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterungsabsichten ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ für die Grundstücke Flst.-Nr. 6088, 6090 und 6091 durch Neuaufstellung notwendig. Denn derzeit ist im SOB die Verkaufsfläche auf eine Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Neben der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> ist die Ausdehnung des Sondergebiets nach Süden erforderlich. Gleichzeitig ist am Standort im SOB die Ansiedlung eines Cafés / Bäckerei oder alternative Nutzungen und die Verlagerung der Sparkasse aus dem Innerort in das Mischgebiet geplant. Auf dem verbleibenden Grundstück im Mischgebiet ist zudem noch die Realisierung eines Mehrfamilienhauses beabsichtigt.

Besondere Bedeutung erhält der Bebauungsplan aufgrund der ermittelten PFC-Belastung. Zum Umgang mit den Belastungen wird auf Ziffer 9.1 der Begründung verwiesen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. VERFAHREN

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung des Sondergebiets.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um Grundstücke handelt, die im Rahmen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“, bebaut sind bzw. planungsrechtlich bereits bebaubar wären, sind durch die Planänderung – über die PFC-Thematik und die Aktualisierung des Themas Lärm hinaus - keine Umweltbelange betroffen, die über die damalige Prüfung hinausgingen und einer weiteren Prüfung bedürften.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Hierzu liegt eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Büros aglR, Rastatt, vom Dezember 2019 vor. Weitere Ausführungen siehe Ziffer 10 der Begründung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gem. Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8. (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) in Verbindung mit 18.6.2 ist zur Änderung des Bebauungsplans (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG durchzuführen. Allerdings beschränkt § 9 UVPG diese Vorprüfungspflicht für Änderungsvorhaben ein. Danach ist die allgemeine Vorprüfung nur durchzuführen, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Dieser Prüfwert wird allein durch die Änderung nicht erreicht. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG ist demnach nicht erforderlich.

### **3. PLANGEBIET**

#### **3.1. Topographie, Vegetationsbestand**

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und zu großen Teilen bebaut. Die noch unbebauten Flächen sind als Grünflächen ohne Baumbestand angelegt.

### 3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die von der Planänderung betroffenen Flächen sind weder für die Erholungsnutzung noch in Bezug auf das Landschaftsbild relevant.

### 3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich befinden sich die bestehenden Märkte (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) einschließlich aller Stellplatz-, Andienungs- und Lagerflächen. Die beiden Grundstücke nördlich der als Stichstraße ausgebildeten Wagnerstraße sind unbebaut. Die an derselben Straße im Süden angrenzenden Grundstücke (außerhalb des Plangebiets) sind mit Wohngebäuden bebaut.

### 3.4. Einzelhandelsstruktur von Hügelsheim

In der Ortsmitte Hügelsheim ist entlang der Hauptstraße sowie angrenzender Bereiche rund um das Rathaus ein kleinteiliger Geschäftsbesatz vorhanden. Der ansässige Einzelhandel ist hauptsächlich auf den täglichen Bedarf ausgerichtet (Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Blumen), bedient aber auch ausschnittsweise den mittel- und langfristigen Bedarf (u. a. Schuhfachgeschäft, Raumausstatter). Ergänzend finden sich in der Ortsmitte öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus) sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Die wichtigsten Träger der Nahversorgung finden sich im östlichen Siedlungsbereich. Im Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ ist ein Lebensmittelmarkt (ehemals Treff 3000) ansässig, mit Sprung über die Hauptstraße kommen dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie dm im Bereich „Unten an der Landstraße“ wesentliche Versorgungsfunktionen zu. Der Standort hat sich in den vergangenen Jahren als Nahversorgungszentrum der Gemeinde Hügelsheim etabliert.

### 3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum der Gemeinde Hügelsheim. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Grundstücksschnitte erforderlich.

## 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche (Bestand, überwiegend Wohn-/Mischnutzung) enthalten. Hügelsheim hat keine zentralörtliche Funktion. Zum Thema Einzelhandel siehe Ziffer 5 der Begründung

### 4.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

### 4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder in einem Wasserschutzgebiet.

#### 4.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim als Sonderbaufläche (SO) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die vorliegende Planänderung, die lediglich eine geringfügige Ausdehnung des Sondergebiets und Verkleinerung des Mischgebiets vorsieht, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### 4.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“, in Kraft seit dem 15.04.2011. Dieser Bebauungsplan setzt für die Fläche des Plangebiets Sondergebiet und Mischgebiet fest. Durch die 2. Teiländerung des Bebauungsplans wird der vorliegende Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ vollständig ersetzt.

## 5. AUSWIRKUNGSANALYSE ERWEITERUNG LEBENSMITTELDISCOUNTER

Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“, 2. Teiländerung wurde seitens der Aldi GmbH & Co.KG eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters beauftragt. Die Ergebnisse der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Juli 2018 sind hier dargestellt.

Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> sind die städtebaulichen und die raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen und zu bewerten.

#### 5.1. Bauplanungsrechtliche Vorgabe

Bei der Beurteilung des Erweiterungsvorhaben ist § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO zu beachten.

Hiernach gilt:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorlie-

gen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Neben den bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans für das Vorhaben von Bedeutung.

#### 5.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 beinhaltet in Plansatz 3.3.7 nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

**3.3.7 Z** *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

**3.3.7.1 Z** *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

**3.3.7.2 Z** *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentren-*

*relevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*

**3.3.7.3 G** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.*

**3.3.7.4 G** *Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.*

5.3. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006

Folgende Grundlagen des Plansatzes 2.5.3 des Regionalplans sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

**Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur**

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.“*

**Z (2) Konzentrationsgebot**

*Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.*

*Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.*

**Z (3) Beeinträchtigerungsverbot und Kongruenzgebot**

*„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“*

**Z (4) Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)**

*„Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierte Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.“*

#### 5.4. Bewertung der bauplanungsrechtlichen, landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben

Da Hügelsheim keine zentralörtliche Funktion zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben abweichenden Kriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Hügelsheim liegt nicht in einem Verdichtungsraum und ist nicht mit einem zentralen Ort siedlungsräumlich zusammengewachsen, allerdings kann in vorliegendem Fall die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden.

Auch wenn die Gemeinde Hügelsheim i. S. der Landes- und Regionalplanung nicht als Zentraler Ort einzustufen ist, so ist die Grundversorgung für die rd. 5.415 Einwohner (perspektivisch steigende Tendenz) langfristig sicherzustellen. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter übernimmt im Verbund mit dem sowie dem nahegelegenen Lebensmittelmarkt (ehemals Treff 3000) eine wichtige Aufgabe zur Sicherung der Grundversorgung für die Bewohner der Gemeinde Hügelsheim. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung (+ 300 m<sup>2</sup> VK) soll der Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den kommenden Jahren einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können.

Mit Blick auf die derzeitige Versorgungssituation (vgl. hierzu Kapitel V., 1.) sowie der deutlich positiven Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2025: rd. + 4,3 %) stellt die geplante Erweiterung eine wichtige Maßnahme zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung dar. Am Standort kann daher von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch gemacht werden.

Die Auswirkungsanalyse kommt in der Zusammenfassung Ziffer VI zu folgendem Ergebnis:



**VI. Zusammenfassung**

<b>Grundlagen</b>	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Standort im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Hügelsheim ausgedehnte Wohngebiete im näheren und weiteren Umfeld</li> <li>/// geplant ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters von aktuell rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;</li> <li>/// eingeführter Nahversorgungsstandort; weitere nahversorgungsre- levante Betriebe im Umfeld (dm, Treff 3000); im Umfeld sollen weitere Versorgungseinrichtungen (Bäckerei / Café / Sparkasse) entstehen.</li> <li>/// großflächiges Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Regio- nalplan Mittlerer Oberrhein</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Hügelsheim</li> <li>/// keine zentralörtliche Funktion gemäß Regionalplan, damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu.</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> <b>Ortskern</b> entlang der Hauptstraße sowie angrenzender Bereiche rund um das Rathaus mit eingeschränktem kleinteiligem Einzel- handelsangebot v. a. des täglichen Bedarfs (u. a. Lebensmittel- handwerk, Apotheke, Blumen); <b>Nahversorgungsstandort:</b> Wagnerstraße / Hauptstraße / Am Heck- lehamm mit Aldi und dm sowie Treff 3000</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraft- potenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ge- meinde Hügelsheim. Ein nennenswertes über die Gemeinde hin- ausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.</li> <li>/// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 5.193 Personen</li> <li>/// Aktuell ist in der Gemeinde Hügelsheim ein Kaufkraftpotenzial von rd. 10,7 Mio. € im Lebensmittelbereich vorhanden.</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des Aldi-Lebensmitteldiscounters bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK: ca. 8,0 Mio. €, davon ca. 6,4 Mio. € Food und ca. 1,6 Mio. € Nonfood</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Hügelsheim:</b> max. 7 %</li> <li>/// <b>außerhalb des Einzugsgebietes</b> (v. a. Baden-Baden, Sinzheim) max. 2 %</li> </ul>

**Raumordnerische Bewertungskriterien**

<p><b>Konzentrationsgebot</b></p>	<p>Hügelsheim erfüllt als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion zunächst nicht die Voraussetzungen zur Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Mit Blick auf die derzeit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie der positiven Bevölkerungsprognose stellt die Modernisierung des Aldi-Marktes jedoch eine wichtige Maßnahme zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Hügelsheim dar. Durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung soll der Aldi-Markt zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den kommenden Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können. <b>Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p><b>Eingehalten</b> – Der Untersuchungsstandort befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Hügelsheim in direkter Zuordnung zu Wohngebieten. Damit kann der Aldi-Markt eine fußläufige Versorgungsfunktion für Teile der Bevölkerung übernehmen. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht über die nahegelegene Haltestelle Hügelsheim Nord. Der Standort ist bereits langjährig als Nahversorgungslage in der Gemeinde Hügelsheim etabliert und umfasst neben dem zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmitteldiscounter weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (dm, Treff 3000).                  Bei der Bewertung des Integrationsgebotes muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass in der Ortsmitte von Hügelsheim keine ausreichend großen Flächen zur Entwicklung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in der heute üblichen Größenordnung zur Verfügung standen. Nach Abwägung unterschiedlicher Standortalternativen wurde der vorliegende Standort gezielt zur Sicherung und Entwicklung eines ausgewogenen und zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes im Rahmen der örtlichen Grundversorgung entwickelt.</p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p><b>Eingehalten.</b> Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Hügelsheim begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Versorgungsaufgabe des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Hügelsheim unterstreicht. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 75 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Hügelsheim stammen. Etwa 25 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert wird damit eingehalten.</p>
<p><b>Beeinträchtigungsverbot</b></p>	<p>Die stärksten Auswirkungen sind in der Gemeinde Hügelsheim und hier gegenüber dem Anbieter Treff 3000 zu erwarten. Mit Umverteilungen in Höhe von ca. 7 % wird der Anbieter spürbare Rückwirkungen zu erwarten haben. Im Sinne einer Gleichbehandlung sowie zur Stärkung des Anbieters, wird dem Anbieter Treff 3000 ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt. Derzeit sind dort Erweiterungspläne vom Eigentümer nicht angedacht. Außerhalb des Einzugsgebietes werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungen (max. 2 %) ausgelöst. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Verbrauchernahe Versorgung sind durch das Vorhaben von Aldi nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Die Erweiterung des Aldi-Marktes auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> entspricht grundsätzlich dem Entwicklungspotenzial der Gemeinde Hügelsheim. Die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters dient in erster Linie einer Anpassung an aktuelle Betreiber- und Kundenerfordernisse und damit einer langfristigen Sicherung des Aldi-Marktes. Für den Anbieter Treff 3000 zeichnet sich ebenfalls ein Modernisierungsbedarf ab. In Analogie zur Erweiterung von Aldi wurde in vorliegendem Gutachten eine Erweiterung auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK geprüft. Beide Vorhaben bewegen sich im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hügelsheim.</p>

GMA-Zusammenstellung 2018

!

*Hinweis: Zwischenzeitlich besteht anstelle des Treffs 3000 ein Edeka-Markt.*

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung durch die GMA geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht zu unzulässigen, negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen führt, auch nicht in Bezug auf Umverteilungseffekte. Die Erweiterung dient in erster Linie einer Anpassung an moderne Betriebserfordernisse und damit einer langfristigen Sicherung des für die Gemeinde Hügelsheim wichtigen Versorgungsstandortes.

## 6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTZSETZUNG

### 6.1. Allgemein

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erfolgt durch einen ca. 8 m breiten Anbau im Süden, in dem neben Lagerflächen auch das Café bzw. alternative Nutzungen untergebracht werden sollen. Das Sondergebiet wird entsprechen ausgedehnt. Im verbleibenden Mischgebiet ist die Realisierung der Sparkassenfiliale als gesondertes Bauwerk geplant. Die vor dem Eingang des Lebensmitteldiscounters bestehende Stellplatzanlage soll für die Anordnung von Stellplätzen für die Sparkasse entsprechend verlängert und bis zur Wagnerstraße (Stichstraße) durchgebunden werden.

An den bestehenden öffentlichen Straßen ergibt sich keine Änderung.

### 6.2. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Erweiterungen können an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme angebunden werden. Der durch das Plangebiet verlaufende Kanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Überbauung ist möglich, sofern entsprechende Sicherungsvorkehrungen getroffen werden, die von der Gemeinde Hügelsheim vorgegeben werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

### 6.3. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung verbleibt es beim Sondergebiet und beim Mischgebiet, allerdings in einer leicht veränderten Abgrenzung.

Für das **Mischgebiet** werden die bisher dort schon zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen aus dem Vorgängerplan übernommen.

Danach sind folgende Nutzungen zulässig.

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe unten stehende Liste) bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und /oder Veredelungsprozessen oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit zentrenrele-

vanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzungen liegen.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Zur Definition Verkaufsfläche siehe unten „Sondergebiet“.

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit diesen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass nur solche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise möglich sind, die die Versorgungsstruktur der Gemeinde Hügelsheim nicht unzulässigerweise verändern würden.

Im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnnutzung sollen Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls nur ausnahmsweise sein. Damit kann im Einzelfall sichergestellt werden, dass nur solche Anlagen möglich sind, die in Bezug auf ihre Größe und Frequentierung mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sind.

Unzulässig sind i.V.m. § 1 (6-9) BauNVO::

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten größer 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 in allen Teilen des Gebietes.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der vorhandenen angrenzenden schützenswerten Nutzungen. Die genannten Nutzungen würden in Bezug auf die Versorgung und den Störgrad nicht in das an einem Wohnweg gelegene Mischgebiet passen.

Die beiden Sondergebiete SOa und SOb werden als Sondergebiet „Nahversorgung“ bezeichnet. Die Gliederung in SOa und SOb wurde vom Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Im **Sondergebiet SOa** wird die bisher schon zulässige Nutzung für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> sowie Randsortimente mit bis zu 25 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beibehalten.

Im **Sondergebiet SOb** ist bisher ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel und zentrenrelevante Sortimente inklusive Aktionsware zulässig. Die geplante Erweiterung sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche vor. Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse entsprechen modifiziert. Es wird eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zugelassen. Zudem wird die Festsetzung aufgrund der aktuellen Rechtspre-

chung, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der übergeordneten Behörden (hier: Regierungspräsidium und Regionalverband) genauer formuliert.

Danach ist im **SOB** eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.300 m<sup>2</sup> für den Betriebstyp großflächiger Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Es gilt folgende Ergänzung: zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente sind (innerhalb der Gesamtverkaufsfläche) nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der Lebensmitteldiscounter sich in der Hauptsache auf nahversorgungsrelevante Sortimente konzentriert und die Randsortimente im Rahmen des Üblichen auf 10 % eingeschränkt sind.

Mit der geplanten Erweiterung entstehen weitere Nutzflächen im Sondergebiet, die zunächst für eine Bäckerei/Café vorgesehen sind. Für den Fall, dass die bisher dort beabsichtigte Ansiedlung nicht sichergestellt werden kann, wären weitere Nutzungen denkbar, die die Versorgungsstruktur ergänzen, aber nicht beeinträchtigen.

Der zulässige Nutzungskatalog wird deshalb wie folgt ergänzt:

- Eine Bäckerei /Café bis 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, oder alternativ Betriebe mit einer für ihre örtliche Funktion typischen Nutzfläche von insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> (incl. Verzehr- und Sitzplatzfläche) und einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> wie Kioske, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten,
- eine Toto-Lotto-Aannahmestelle,
- Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienst, Express-Schuhmacher, Reisebüro, Reinigung u.ä.,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe und Büros.
- Klarstellung: Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Wettbüros, usw.).

In den Sondergebieten sind Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen zulässig, sofern sie den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

In den Festsetzungen enthalten ist die Liste nahversorgung- und zentrenrelevanter Sortimente und Sortimentsgruppen, die für den vorliegenden Bebauungsplan gelten soll. Die Liste wurde aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und entspricht dem früheren Einzelhandelserlass Baden-Württemberg. Eine Verwendung der Liste wird im vorliegenden Fall als möglich erachtet, da die Liste die in kleineren Gemeinden üblichen Sortimente erfasst und es bislang noch keine auf die Gemeinde Hügelsheim abgestimmte Liste gibt. Zudem ist laut Auswirkungsanalyse nicht zu erkennen, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Festsetzungen und dieser Sortimentsliste zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in der Gemeinde anzutreffende Geschäfte haben könnte.

#### 6.4. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Aufgrund der PFC-Belastung ist für die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO **ist** eine Überschreitung bis zu einem Maß von 1,0 **zulässig**.

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen (Eckgrundstück), so gilt der ermittelte höchste Punkt. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten wie Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen um max. 1 m Höhe überschritten werden.

#### 6.5. Bauweise

Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise (Grenzabstände sind einzuhalten), es sind jedoch Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 80 m zulässig. Damit werden die bestehenden Gebäude der Märkte gesichert.

#### 6.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen in den Sondergebieten SOa und SOb werden dabei eng an die bestehenden Gebäude angelehnt. Damit wird sichergestellt, dass nur jeweils nur das eine bestimmte Vorhaben möglich ist. Zudem werden die Baugrenzen entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung für die Erweiterungsabsichten in Richtung Süden angepasst. Damit ist auch eine Überbauung des bestehenden und durch Leitungsrechte gesicherten Kanals möglich. Die Modalitäten der Überbauung sind den Hinweisen zu entnehmen und nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

Wegen der bestehenden PFC-Belastung sind bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (Keller, Tiefgaragen, usw.) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fundamente und Einrichtungen, die durch den Sanierungsplan erforderlich sind. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 9.1 der Begründung.

**Im Plangebiet bestehen mehrere Grundwassermessstellen. Diese müssen zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.**

#### 6.7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Vorgaben für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Danach gilt folgendes:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster zulässig, jedoch nicht auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Terrassen und Spielflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, außer der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

#### 6.8. Höhenlage des Geländes

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, sofern dies unter Berücksichtigung der PFC-Belastung möglich ist.

Die Baugrundstücke dürfen bis auf eine Höhe von 0,5 m über der vorgelagerten Straße mit unbelastetem Erdmaterial aufgeschüttet werden.

## **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die Vorschriften des Vorgängerbebauungsplans gefasst.

Fassadengestaltung: Anlagen für die Gewinnung von Strom, Wärme und Warmwasser (erneuerbare Energien) sind an Fassaden und Dach zulässig.

Dachform: Im Mischgebiet (MI) sind nur Flachdächer zulässig, damit eine entsprechende Begrünung und Pufferung des Niederschlagswassers sichergestellt werden kann. Die Neigung darf zwischen 0° und 7° betragen.

Im Sondergebiet (SO) verbleibt es bei den derzeit gültigen Festsetzungen. Danach sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Eine Dachneigung ist nicht vorgegeben. Damit werden die bestehenden Dachformen im Bestand abgebildet. Für bauliche Erweiterungen wie z.B. Anbauten sollen aber begrünte Flachdächer vorgegeben werden. Dies geschieht ebenfalls vor dem Hintergrund, Niederschlagswasser zu puffern.

Dachdeckung: Die Vorgaben für die Dachdeckung sind ebenfalls vom Vorgängerbebauungsplan übernommen. Bei Pult- und Satteldächern wird die Verwendung von Ziegeln und Dachsteinen in nicht glänzendem Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell- bis mittelgrau empfohlen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind nicht zugelassen. Metaldächer sind nur zugelassen, sofern sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise dauerhaft gegen Verwitterung und damit gegen die Auslösung gegen Metallbestandteile behandelt sind. Umwehrungen für Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen. Insbesondere bei Photovoltaikmodulen oberhalb der Dachhaut sind Trägerkonstruktion und Einfassung der Module (Rahmen ) im gleichen oder dunkleren Farbton als die Photovoltaikmodule vorzusehen.

Automaten und Werbeanlagen: Auch vom Vorgängerbebauungsplan übernommen werden die Vorgaben für Automaten und Werbeanlagen. Es erfolgen nur geringfügige Anpassungen im Mischgebiet zum Thema Fahnenmasten.

Danach sind wie bisher Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und an den dafür vorgesehenen öffentlichen Anschlagtafeln zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit ihrer Umgebung in Einklang stehen. Insbesondere dürfen sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Die maximale Größe der einzelnen Werbetafeln ist begrenzt: Im MI auf 4,0 m<sup>2</sup>, im SO auf 10,0 m<sup>2</sup>.

Aus gestalterischen Gründen unzulässig sind Werbeanlagen auf Gebäuden, Werbeanlagen auf Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen (in diesem Punkt sind mobile Anlagen gemeint), Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbeanlagen in grellen Farben, Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten.

Außerdem sind im MI unzulässig: Mehr als eine Werbeanlage pro Gewerbe, Dienstleistung, Firma, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, hier ist pro Straßenseite eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit einer Textschrifthöhe von mehr als 0,60 m. Freistehende Werbeanlagen innerhalb des Betriebsgrundstückes mit einer Gesamthöhe von mehr als 6,00 m, ausgenommen Fahnenmaste.

Im SO sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (max. zwei Standorte) zulässig, außer in den mit Pflanzgebot belegten Flächen, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen muss mind. 5,00 m betragen

Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage im SO-Gebiet ist begrenzt auf 9,00 m.

Werbeanlagen im MI sind – mit Ausnahme von Fahnenmasten - nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Einfahrtbereichen zu den Baugebieten „Unten an der Landstraße II“ , „Am Hecklehamm“ ist jeweils eine gemeinsame Werbeanlage mit Hinweistafeln auf die einzelnen Gewerbebetriebe zulässig. Die max. Größe der einzelnen Hinweisschilder darf dabei die Größe von 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hinweisschilder sind einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen: Auch die Vorgaben für Einfriedungen sind aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Einfriedungen sind zugelassen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig. Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 0,20 m Höhe zulässig. Stacheldraht bzw. Einzäunungen, die die Sicherheit der Passanten (Nutzer) beeinträchtigen, sind unzulässig.

Auf die Bestimmungen zum Umgang mit PFC und im Nachbarrecht wird verwiesen.

Ausgestaltung der unbebauten Flächen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Vorgaben im Sanierungsplan herzustellen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Außenantennen: Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Notwendige / erforderliche Stellplätze: Gemäß den Regelungen in der Landesbauordnung werden die Vorgaben für erforderliche Stellplätze wie folgt gefasst:

MI: je Wohneinheit 1,5 Stellplätze

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels für das Mischgebiet wird aus verkehrlichen Gründen für erforderlich gehalten, um den mit einer Wohnnutzung üblicherweise einhergehenden Verkehr auf dem ei-



genen Grundstück unterzubringen. Die Wagnerstraße, die als 6 m breite Stichstraße ohne Gehwege ausgebaut ist, kann den privaten ruhenden Verkehr nicht aufnehmen.

## 8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

### 8.1. Straßenverkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirkt der Straßenverkehrslärm der L 75 ein. Die zugrunde gelegte Verkehrsbelastung ergibt laut der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler + Leutwein, Karlsruhe vom Mai 2020 für die Sondergebiete Lärmpegelbereiche IV und V. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. In den Festsetzungen sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Die Vorkehrungen zum Schallschutz gelten dabei in der Regel für Aufenthaltsräume von Wohnungen und für Büroräume. Im vorliegenden Fall sind in den Sondergebieten lediglich Büroräume betroffen, die durch die Vorgaben in den Festsetzungen ausreichend geschützt werden können.

### 8.2. Auswirkungen der Planänderung auf die benachbarte Umgebung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans (geringfügige Ausdehnung des Sondergebiets, Verkleinerung des Mischgebiets) ergibt sich für die festgesetzten Nutzungsarten keine geänderten immissionschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz der benachbarten Umgebung. Die benachbarte Umgebung ist planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt. Faktisch befinden sich im Süden der Wagnerstraße allerdings Wohngebäude, so dass in der Schalltechnischen Untersuchung diese Schutzwürdigkeit zugrunde gelegt wurde. Auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler + Leutwein, Karlsruhe, vom Mai 2020 wird verwiesen. Die nachfolgenden Ausführungen sind der Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung Ziffer 6 entnommen.

*„Im Rahmen Änderung des Bebauungsplanes „Unter der Landstraße II“ in Hügelsheim wurde unter Berücksichtigung aller als Gewerbelärm zu bewertenden Geräusche im Zusammenhang mit dem Betrieb der Verbrauchermärkte, sowie der durch die Errichtung einer Bankfiliale entstehenden Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen, eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.*

*Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung des Verbrauchermarktes wirkt sich nur in geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der umgebenden Wohnbebauung aus und liegt mit maximal 0,6 dB(A) im Tagzeitraum in einem mit an Sicherheit grenzenden Umfang unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Es sind keine Erhöhungen um >3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder eine Überschreitung von gesundheitsgefährdenden Belastung von über 70/60 dB(A) tags/nachts zu verzeichnen. Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.*

*Durch die von den bestehenden Märkten ausgehenden Geräusche, die durch Parkplatzlärm und Anlieferung entstehen, führen im Tageszeitraum zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an bestehenden Wohngebäuden um Umfeld. Auch unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Verkehrserzeugung ohne Mitnahmeeffekte Einkaufen/Bankbesuch durch die ge-*

*plante Bankfiliale, treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an Bestandsgebäuden im Wohnumfeld auf. Im Nachzeitraum werden weitestgehend keine Immissionsrichtwerte durch als Gewerbelärm zu bewertenden Geräusche erzeugt, wobei dies unter der Annahme gilt, das entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung des Aldi-Marktes von 2011, keine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr stattfindet.“*

Mit diesem Ergebnis sind keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus der gewerblichen Nutzung festzusetzen.

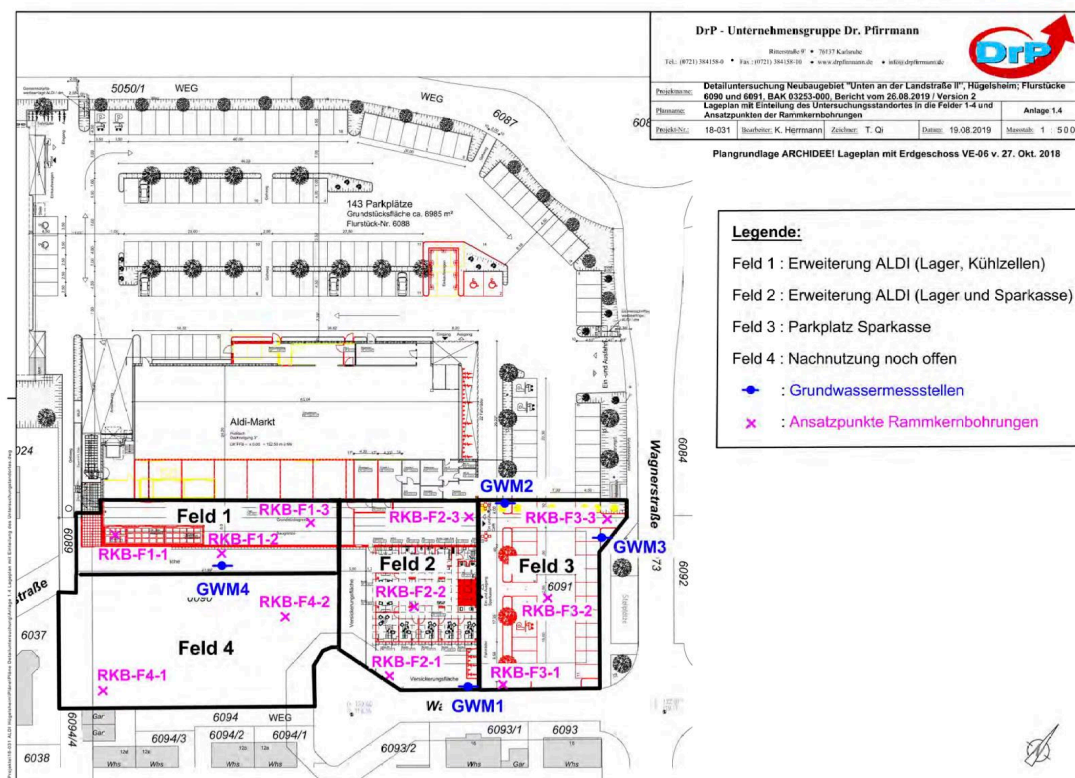
Da Betriebszeiten (und damit auch Anlieferungszeiten) mangels Rechtsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, sind diese – wie bisher schon praktiziert – in die Baugenehmigung aufzunehmen.

## 9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

### 9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Im Jahr 2017 wurden im Auftrag der Gemeinde Hügelsheim innerhalb des Plangebiets Bodenproben zur Ermittlung des PFC-Gehalts entnommen.

Im Weiteren erfolgte im Jahre 2019 eine Detailuntersuchung des Büros DrP Unternehmensgruppe Dr. Pffirmann, Karlsruhe. Dort wird die belastete Fläche in vier Felder aufgeteilt.



Folgende Ergebnisse sind Ziffer 6 der Detailuntersuchung „Empfehlungen zum weiteren Vorgehen“ zu

entnehmen:

*„Im Zuge der Detailuntersuchung wurden auf der Untersuchungsfläche umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen ausgeführt. Die Ergebnisse der Detailuntersuchung erlauben eine Aussage über die räumliche Verteilung und Mobilität der untersuchten PFC-Einzelparameter, sowie über die Gefährdung des Grundwassers durch die festgestellte Ausbreitung.*

*In allen vier untersuchten Feldern konnten im Eluat der Bodenmatrix für verschiedene Einzelparameter der PFC Überschreitungen des Geringfügigkeitsschwellenwertes festgestellt werden. Als Hauptkontaminant am Standort ist die Perfluorooctansäure (PFOA) zu nennen.*

*In den Feldern 1, 2 und 4 reichen die Belastungen an Perfluorooctansäure (PFOA) in Konzentrationen über dem Geringfügigkeitsschwellenwert bis in den Grundwasserkörper hinein. In Feld 2 erreicht auch die Perfluorheptansäure (PFHpA) in bodenschutzrechtlich relevanten Konzentrationen den Grundwasserkörper. Im Feld 3 treten umweltrelevante PFC-Belastungen dagegen nur in vergleichsweise geringen Konzentrationen im oberen Profilabschnitt bis in maximal 1,5 m Tiefe auf.*

***Eine bodenschutzrechtlich relevante Beaufschlagung des Grundwassers durch PFC-belastete Sickerwassereinträge sind in den Feldern 1, 2 und 4 festzustellen. In Feld 3 reichen die vergleichsweise geringen oberflächennah festgestellten PFC-Belastungen nicht bis an den Grundwasserkörper und dessen Schwankungsbereich heran. Eine Grundwassergefährdung ist hier derzeit nicht ableitbar.***

*Die Erkundungsergebnisse zeigen, dass das Aufbringen von mit Papierschlämmen verunreinigtem Kompost am Untersuchungsstandort zu so hohen PFC-Belastungen führte, dass in den Untersuchungsfeldern eine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Entsprechend wird gemäß dem Priorisierungs- und Bewertungsverfahren in Baden-Württemberg [U11] eine Sanierung vorgeschlagen. Gemäß §4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz [U7] kommen für eine Sanierung neben Dekontaminationsmaßnahmen auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern.“*

Bezogen auf die Bodenrelevanz der angetroffenen Belastungen wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser geprüft. Nachfolgend sind die Ergebnisse dargestellt.

Fazit Wirkungspfad Boden-Mensch (Seite 15 der Detailuntersuchung):

*„Die Befunde weisen für den obersten Profilabschnitt (0-30 cm) im Feld 2 die höchsten PFC-Belastungen auf. Insgesamt fünf Einzelparameter der PFC überschreiten den Geringfügigkeitsschwellenwert im Profilabschnitt 0-30 cm. Für die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch ist eigentlich die Profiltiefe 0-10 cm von Bedeutung. Mit der Auswahl der Profiltiefen 0-30 cm und 30-60 cm werden auch oberflächennahe PFC-Verlagerungstendenzen mit erfasst. Die Felder 1, 3 und 4 sind oberflächennah deutlich weniger stark mit PFC belastet und überschreiten die Geringfügigkeitsschwellenwerte im obersten Profilabschnitt nur geringfügig und lediglich für maximal drei Einzelparameter der PFC.*

*Die PFC-Belastungen in den oberen Profilabschnitten lassen aufgrund fehlender umweltrechtlicher Grenz- oder Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch eine rechtlich verbindliche*

*Bewertung nicht zu. Die Stoffeigenschaften der PFC mit in der Regel hoher Mobilität, Stoffpersistenz und geringer Anreicherungstendenz an die Bodenmatrix führen rasch zu einer Tiefenverlagerung der Hauptbelastungen. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf resultiert daher, auch schon bei geringen PFC-Bodenbelastungen, zunächst aufgrund einer Grundwassergefährdung.*

*Entsprechend kommt dem Direktpfad Boden-Mensch im Vergleich zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser bei der bodenschutzrechtlichen Bewertung von PFC-Belastungen nur eine untergeordnete Bedeutung zu.“*

Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Seite 22 der Detailuntersuchung):

*„Bei der Bewertung der Befunde, im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, gilt es allerdings auch zukünftig ggf. eintretende Schäden zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass im Feld 1 und im Feld 4 im Schichtenprofil deutlich höhere Konzentrationen an insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA) festgestellt wurden. Das Schadstoffpotential von 8,0 µg/l zwischen 0,6 und 1,5 Meter in Feld 1 und 3,0 µg/l zwischen 2,5 und 3,5 Meter in Feld 4 lassen aufgrund der erhöhten Mobilität der Perfluorooctansäure (PFOA) und seiner Persistenz den Schluss zu, dass in beiden Feldern nicht nur Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung, sondern zukünftig auch in einer tiefengemittelten Probe im direkten Abstrom des Schadensherds auftreten können. Dies bedeutet, dass aus einem hinnehmbaren Schaden bei dem eine vollständige Gefahrenabwehr unverhältnismäßig wäre, tatsächlich ein nicht hinnehmbarer Schaden erwächst.*

*Entsprechend wird in den beiden Feldern 1 und 4 derzeit die allgemeine Mindestanforderung (Überschreitung des Prüfwerts am Ort der Beurteilung) gemäß Leitfaden Untersuchungsstrategie Grundwasser [U9] und der VwV-Orientierungswerte [U15] nicht eingehalten. Die einzelfallbezogene Mindestanforderung (Überschreitung des Prüfwerts im Abstrom des Schadens, Immissionskriterium) wird derzeit eingehalten, zukünftig aufgrund des noch starken Quellterms innerhalb der ungesättigten Zone in beiden Feldern allerdings voraussichtlich überschritten.*

*Im am stärksten mit PFC belasteten Feld 2 wird die allgemeine und die einzelfallbezogene Mindestanforderung ebenfalls nicht eingehalten.*

*Im Feld 3 dagegen tritt ein derart erhöhtes Schadstoffpotential innerhalb der ungesättigten Zone nicht auf. Hier werden allgemeine und einzelfallbezogene Mindestanforderung eingehalten.*

*Unabhängig von der Überschreitung des Immissionskriteriums ist im Leitfaden Untersuchungsstrategie Grundwasser der LUBW [U9] festgelegt, dass auf die Einhaltung der einzelfallbezogenen Mindestanforderung für die bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsstandorte in besonderen Fällen verzichtet werden kann. Dies gilt u.a. auch für Fälle mit besonders kleinen Emissionen von weniger als 1 % des Emax-Wertes. Für die untersuchten Felder 1 bis 4 sind derart minimale Emissionen aus den Untersuchungsfeldern nachgewiesen. Die maximale Emission wird im Feld 2 mit 0,69 % des Emax-Wertes für die Perfluorooctansäure (PFOA) erreicht (siehe Anlage 7.4).*

*Unter Berücksichtigung dieses Umstandes wird die einzelfallbezogene Mindestanforderung für alle vier untersuchten Felder rein formal eingehalten.“*

In Ziffer 5 der Detailuntersuchung werden verschiedene Sanierungsvarianten auf Ihre Verhältnismäßigkeit geprüft. Hierzu zählt die Abstromsicherung von aus der Untersuchungsfläche in den Grundwasserkörper eingetragenen PFC-Belastungen durch eine grundwasserabstromig platzierte Grund-

wasserhaltung und Aufbereitung. Daneben sind der Komplettaushub und die Entsorgung der PFC-Belastungen sowie Sicherungsmaßnahmen durch horizontale Abdeckung der kontaminierten Flächen zu nennen. In den Ziffer 5.1 bis 5.3 der Detailuntersuchung werden die drei genannten Möglichkeiten beschrieben und mit den zu erwartenden Kosten hinterlegt.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Abstomsicherung (über 1 Mio €) und der Komplettaushub (über 3 Mio €) keine wirtschaftliche Lösungen darstellen. Bei Umrechnung ergäben sich Kosten in Höhe von zwischen ca. 300 und 900 € pro m<sup>2</sup> belastete Fläche.

Insofern können für die Umsetzung der geplanten Nutzungen nur die vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen (horizontale Abdeckung der belasteten Flächen) in Betracht kommen.

In Ziffer 5.4 der Detailuntersuchung kommt der Gutachter zu folgendem Fazit seiner Verhältnismäßigkeitsprüfung:

*„Der Vergleich der drei diskutierten Sanierungsvarianten zeigt, dass eine Sicherung der PFC-Belastungen mittels Oberflächenabdichtung die für vorliegenden Standort am besten geeignete Sanierungsvariante darstellt. Insbesondere vor dem Hintergrund einer zukünftigen Nutzung der Flurstücke als Misch- und Gewerbegebiet stellt die Oberflächenabdichtung eine ausführbare, ausschließlich die beiden Flurstücke 6090 und 6091 betreffende und vergleichsweise kostengünstige Lösungsvariante dar.“*

Das beauftragte Büro DrP Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, Karlsruhe kommt in Ziffer 1 (Seiten 6-7) seines Abschlussberichts vom 26.08.2019 zu folgender Zusammenfassung.

*„Auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 6090 und 6091 im Neubaugebiet „Unten an der Landstraße II“ in Hügelsheim wurden im Jahr 2017 im Oberboden PFC-Belastungen laboranalytisch nachgewiesen. Die Verbringung von mit Kompost vermengten PFC-belasteten Papierschlämmen zwischen 2004 und 2008 führte zu einer Belastung von zahlreichen Ackerschlägen, welche in ihrer Gesamtheit eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Bereich von Hügelsheim übersteigen.*

*Auf den rund 3.500 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstücken 6090 und 6091 plant die Gemeinde Hügelsheim Zonen für Sonder-, Misch- und Gewerbegebiete auszuweisen. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes waren im Zuge einer Detailuntersuchung weitere Erkundungen am Standort erforderlich, die insbesondere auch die räumliche Ausbreitung der aufgebrauchten PFC-Belastungen im Untergrund und im Grundwasser quantifizieren. Mit Hilfe der gewonnenen Daten waren die am Standort relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser bodenschutzrechtlich zu bewerten.*

*Mit der Aufteilung des Projektstandortes in vier Untersuchungsfelder und deren separate oberflächennahe und tiefenzonierte Beprobung ergab sich die Möglichkeit unterschiedlich stark PFC-belastete Teilflächen und unterschiedlich stark belastete Tiefenstufen am Projektstandort auszukartieren. Zudem erfolgte die Erkundung des Grundwassers über vier am Standort platzierte Grundwassermessstellen, um einen Einblick in die Schadstoffgehalte des Grundwasserkörpers im Bereich der Untersuchungsfläche zu erhalten und diese zu bewerten.*

*Die ermittelten Befunde zeigen oberflächennah eine flächenhafte Belastung an PFC. Einige mobile Einzelparameter der PFC wurden auch vertikal verlagert und erreichen ihre Hauptbelas-*

tung etwas tiefer (0,30-0,60 m; 0,60-1,50 m). Die ermittelten grundwassernahen Befunde an Perfluorooctansäure (PFOA) und Perfluorheptansäure (PFHpA), in Konzentrationen über dem bodenschutzrechtlichen Geringfügigkeitsschwellenwert, legen stellenweise Einträge aus den Untersuchungsfeldern in den Grundwasserkörper nahe.

Die im Zuge der Emissionsermittlung aus den einzelnen Untersuchungsfeldern ermittelten Frachten bleiben minimal und deutlich unter den zugehörigen  $E_{max}$ -Werten der untersuchten PFC-Einzelparameter. Die Konzentrationen an Perfluorooctansäure (PFOA) überschreiten dagegen in den Feldern 1, 2 und 4 am Ort der Beurteilung den Geringfügigkeitsschwellenwert. Zusätzlich überschreitet im Feld 2 auch die Perfluorheptansäure (PFHpA) den vorläufigen Geringfügigkeitsschwellenwert am Ort der Beurteilung. Diese Befunde weisen im Zuge einer Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser auf eine schädliche Bodenveränderung in den genannten Untersuchungsfeldern hin.

Die großflächige PFC-Vorbelastung von über 20.000 m<sup>2</sup> in der Umgebung des Untersuchungsstandorts lässt eine konkrete Auskartierung eines Schadensherdes nicht zu. Vielmehr ist der Untersuchungsstandort Teil einer flächenhaften, mit PFC im Boden und im Grundwasser beaufschlagten Zone im Raum Hügelsheim.

Zur Verhinderung weiterer PFC-Austräge aus der Untersuchungsfläche in das Grundwasser und zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird im Sinne einer Sicherungsmaßnahme zur Gefahrenabwehr folgender weiterer Handlungsbedarf vorgeschlagen:

- Versiegelung im Zuge der Entwicklung der Felder 1 bis 4 auch im Außenbereich geplanter Gebäude durch WU-Beton oder eine wasserundurchlässige Deckschicht (Kunststoffdichtungsbahnen, mineralische Dichtungsbahnen oder vergleichbar). Aufgrund der Persistenz der PFC ist auch im Feld 3 eine Oberflächenversiegelung zur Unterbindung der weiteren Ausbreitung der oberflächennah auftretenden PFC-Belastungen notwendig.“
- Fassung des Niederschlagswassers über dieser Deckschicht und Tiefenversickerung über Versickerungsschächte in den Feldern 1, 2 und 4 bis an den Grundwasserkörper. In Feld 3 kann bereits ab einer Tiefe von 3,5 m u. GOK ein Versickerungssystem angeschlossen werden.
- Flächige Verlegung eines Geotextiles zwischen anstehendem Boden und Tragschichten oder Auffüllböden.
- Bebauung der Flächen ohne Unterkellerung, Nutzung von Gründungsvarianten mit möglichst wenig Bodenaushub.
- Ordnungsgemäße Entsorgung der im Zuge des Bauvorhabens anfallenden Überschussmassen gemäß VwV-Boden Baden-Württemberg [U12] und ministeriellem Erlass vom 29.01.2016 [13].
- Weitere Überprüfungen der PFC-Gehalte im Grundwasser und Erfolgskontrolle der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen durch ein Grundwassermonitoring an den vier errichteten Messstellen vor und nach der Bebauung der Untersuchungsfläche. Bewertung der ermittelten Ergebnisse in Kurzberichten.

*Wir schlagen vor den Untersuchungsstandort auf dem Beweismiveau 3 der stufenweisen Atlasbearbeitung in Baden-Württemberg mit dem weiteren Handlungsbedarf S=Sanierung zu bewerten. Nach Abschluss der vorgeschlagenen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahme zur Gefahrenabwehr erfolgt eine Erfolgskontrolle durch Grundwasserprobenahmen und eine abschließende bodenschutzrechtliche Einstufung des Standortes gemäß dem Priorisierungs- und Bewertungsverfahren in Baden-Württemberg.*

*Die vorgeschlagene Vorgehensweise lässt sich mit der geplanten Entwicklung des Standortes kombinieren und wird insbesondere zu einer Minimierung weiterer PFC-Austräge aus dem Untersuchungsstandort in den Grundwasserkörper führen.“*

Es fand somit eine Abwägung statt, wie im vorliegenden Fall mit den Bodenbelastungen umgegangen werden soll. Den in der Detailuntersuchung vorgeschlagenen Empfehlungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan gefolgt werden. Die vorgenannten Sanierungsempfehlungen werden somit als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen werden entsprechend in der Planzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Die genannten Sanierungsvorgaben entsprechen somit dem vom Regierungspräsidium Karlsruhe herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Bebauungsplänen in Bereichen mit PFC-Belastungen, Fassung vom 20. Juli 2018“.

Als Art der Nutzung wird Sondergebiet und Mischgebiet festgesetzt. Im Sondergebiet soll der bestehende Discounter erweitert werden. Im Mischgebiet ist derzeit eine gewerbliche Nutzung (Sparkasse) und auf der verbleibenden Fläche die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Sollte dort eine Gartennutzung beabsichtigt sein, sind entsprechende Vorkehrungen (wie Auffüllung mit unbelastetem Erdmaterial) zu treffen, die durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert sind.

Aufgrund der PFC-Belastung wird eine GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 1,0 ermöglicht. Die PFC-Belastung ist ein städtebaulicher Grund, um die Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten. Denn mit der vollständigen Versiegelung der Fläche kann das Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert werden. Als Ausgleich dafür sind Flachdächer mit Dachbegrünung Pflicht. Damit kann das Niederschlagswasser gepuffert werden.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden wird die Höhenlage der Gebäude und anderer baulichen Anlagen entsprechend gewählt. Kellergeschosse und Tiefgaragen werden ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entsprechend gekennzeichnet.

Die gewählten Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden, der Versiegelung der belasteten Flächen sowie Maßnahmen zur Vermeidung der Aufnahme von belasteten Bodenpartikeln.

Hinweis zur Sanierungsverpflichtung der jeweiligen Grundstückseigentümer wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 9.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

#### 9.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mind. 20% gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

#### 9.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der PFC-Belastung sind vielfältige Vorkehrungen insbesondere zum Schutz des Grundwassers und des Bodens vorzusehen. Die festgesetzten Vorkehrungen sind der in Ziffer 9.1 der Begründung beschriebenen und teilweise zitierten Detailuntersuchung des Büros DrP Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Karlsruhe, vom Dezember 2019 entnommen. Zuvor wurde im Rahmen der Detailuntersuchung eine Abwägung der verschiedenen Sicherungsmaßnahmen vorgenommen. Danach zeigte sich, dass nur die dort beschriebenen Sicherungsmaßnahmen (wasserundurchlässige Versiegelung der gesamten Fläche und Versickerung über Versickerungsschächte in das Grundwasser) als wirtschaftlich vertretbare Lösung in Frage kommen können.

Zwischenzeitlich hat eine Überarbeitung der Sanierungsüberlegungen stattgefunden. Danach könnten sich doch Lösungen abzeichnen, die nicht zwingend zu einer 100%-igen Versiegelung der Flächen führen müssen. Zumal die angedachte Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsschächte in das Grundwasser nach Aussage des LRA Rastatt nicht zulässig wäre. Denkbar ist nun doch ein Bodenaustausch. Ein solches Konzept wäre aber mit den bisher enthaltenen strengen Festsetzungen einer 100%-igen Versiegelung und Abdichtung der Fläche nicht umsetzbar. Um zukünftig auch für neuere Entwicklungen und neue Strategien der Sanierungskonzeption offen zu sein, sollen diese strengen Festsetzungen entfallen. Pflicht bleibt aber die Umsetzung einer abgestimmten Sanierungskonzeption.



Es sind folgende Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung der Ausbreitung von Schadstoffen (hier PFC) notwendig.

- Unterirdische Bauwerke (z.B. Keller, Tiefgaragen, usw.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fundamente und Einrichtungen, die durch den Sanierungsplan erforderlich sind.
- Es sind Gründungsvarianten mit möglichst wenig Bodenaushub zu verwenden.
- Bodenüberschussmassen im Zuge von Bauvorhaben sind gemäß VwV-Boden Baden-Württemberg und ministeriellem Erlass vom 29.01.2016 zu entsorgen.
- Weitere Überprüfungen der PFC-Gehalte im Grundwasser und Erfolgskontrolle der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen durch ein Grundwassermonitoring an den vier errichteten Messstellen vor und nach der Bebauung der Untersuchungsfläche. Bewertung der ermittelten Ergebnisse in Kurzberichten.
- Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und -zufahrten dicht zu befestigen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Für eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets wird ein Sanierungsplan zum Umgang mit den PFC-belasteten Böden erstellt. Die Vorgaben dieses Sanierungsplans sind zwingend einzuhalten.

#### 9.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der Tatsache, dass eine PFC-Belastung der Böden vorliegt und eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, wird als Ausgleich dafür eine Begrünung der festgesetzten Flachdächer für erforderlich gehalten und entsprechend festgesetzt. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Zudem wird festgelegt, dass das Anpflanzen von tief wurzelnden Nutzpflanzen (Obstbäume) nicht zulässig ist.

## 10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE ERSTEINSCHÄTZUNG

Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Büro aglR, Rastatt, im Dezember 2019 erstellt.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung begutachtet.

Der Gutachter kommt in Ziffer 6 zu folgender Zusammenfassung

*„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung im Oktober 2019 ergab ein grundsätzliches Habitatpotenzial der Fläche als un-*

*tergeordnetes Jagdhabitat für Fledermäuse, jedoch keine Nutzung als Ruhestätte oder für Quartiere. Außerdem weist die Untersuchungsfläche eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum für Vogelmenschen des Siedlungsbereiches auf.*

*Nach derzeitigen Erkenntnissen finden bei Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten statt.“*

Weiterführende Untersuchungen werden danach nicht für erforderlich gehalten.

## **11. BODENORDNUNG**

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Veränderung der Grundstücke (Veränderungsnachweis).

## **12. STATISTIK**

Geltungsbereich	12.130 m <sup>2</sup>
SOa (Drogerie)	1.822 m <sup>2</sup>
SOB (Lebensmitteldiscounter)	7.940 m <sup>2</sup>
MI	2.368 m <sup>2</sup>
Mit PFC belastete und zu sanierende Fläche	3.438 m <sup>2</sup>