

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	4
1.1	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	5
2	Verfahren	7
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.1.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
4	Bestandsbeschreibung	11
4.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	11
4.2	Topographie	12
4.3	Baugrundverhältnisse	12
4.4	Grundwassersituation	13
4.5	Altlasten.....	13
5	Planung und Beschreibung des Vorhabens	14
5.1	Ziel der Bebauung.....	14
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	14
5.3	Ver- und Entsorgung	14
5.4	Immissionen und Emissionen	15
5.4.1	Verkehrslärm.....	15
5.4.2	Parkplatzlärm	15
6	Beschreibung der Planänderungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.2.1	Grundflächenzahl	16
6.2.2	Geschossflächenzahl	17
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	17
6.4	Stellplätze	17
6.5	Verkehrsflächen	18
7	Umweltbelange	18
7.1	Schutzgut Pflanzen	19

7.2	Schutzgut Tiere.....	19
7.3	Schutzgut Boden.....	19
7.4	Schutzgut Wasser	19
7.5	Schutzgut Klima und Luft	20
7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	20
7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.8	Schutzgut Mensch	21
8	Auswirkungen der Planung.....	22
8.1	Ökologische Auswirkungen	22
8.2	Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Abgrenzung und Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014	8
Abbildung 5:	Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Hockenheim 2020 ...	9
Abbildung 6:	Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ (Geltungsbereich der Teiländerung rot umrandet)	10
Abbildung 7:	Übersicht Nutzungen im Plangebiet (rot gestrichelt) sowie im direkten Umfeld (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 8:	Plangebiet Aufnahmen	12
Abbildung 9:	Grundriss Planungsentwurf (links) und Bestand (rechts).....	14

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Reilingen betreibt über seine kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) in zentralörtlicher, integrierter Lage ein Supermarktgebäude mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche. Bedingt durch die innerörtliche Lage und einer somit verbundenen sehr guten Erreichbarkeit weist der Markt eine zentrale Funktion für die Versorgungsfunktion der Gemeinde auf. Derzeit ist das Gebäude an die Fa. REWE als Vollsortimenter langfristig verpachtet.

Seit seiner Errichtung im Jahr 2010 hat sich das Verbraucherverhalten durch vielfältige neue Entwicklungen verändert. Hierzu zählen u.a.:

- neue Anforderungen an die Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen)
- Ausdehnung des Warenangebots durch neue Produktlinien (z.B. vegetarische, vegane, regionale und Bio – Lebensmittel, Convenience – Angebote)
- Ausweitung der flächenbeanspruchenden Kühl- und Tiefkühlzonen, der Flächenbedarf durch moderne Kassensysteme, die Service – Angebotsprofilierung gegenüber Discountern durch attraktive Bedientheken
- attraktiver Backshop mit größerem Verweilbereich / Sitzcafé mit Bistrobetrieb in der Vorkassenzone

Die aufgeführten Maßnahmen sollen im Rahmen einer Umgestaltung und Erweiterung des Marktes für eine freundliche Atmosphäre und höhere Aufenthaltsqualität sorgen und neben seiner Versorgungsfunktion die Funktion des Supermarkts in der Ortsmitte als sozialer Treffpunkt und Frequenzbringer verstärken. Um den Standort – auch im Hinblick auf die Veränderungen in den Nachbargemeinden – nachhaltig zu sichern, ist eine moderate Erweiterung des derzeitigen Marktstandortes erforderlich. Durch die Ertüchtigung und Modernisierung des Marktes soll eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung für Reilingen weiterhin gesichert werden.

Die Erweiterung des Marktgebäudes ist in Form eines Anbaus entlang der Nordfassade des bestehenden Marktes geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verbrauchermarkt zu schaffen, wurde 2007 der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ aufgestellt. Da die nun geplante Erweiterung durch den derzeitigen Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mehr abgedeckt ist und mittlerweile neue Rechtsprechung zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergangen ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Reilingen und wird über die Hauptstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ umfasst das komplette Gelände des bereits existierenden Rewe-Marktes mitsamt dessen Parkplätzen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 334, 335 und 337 sowie nördliche Teilbereiche der Flurstücke 2893, 2894, 2895, 2896/1, 2896/2 und 2897.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- Im Norden entlang der Straßenbegrenzung der Hauptstraße,
- im Osten entlang der Parzelle 333,
- im Süden durch die Parzellen 332, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896/ 1, 2896/ 2, 2897 und 2898,
- im Westen durch die Parzellen 338 und 339/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

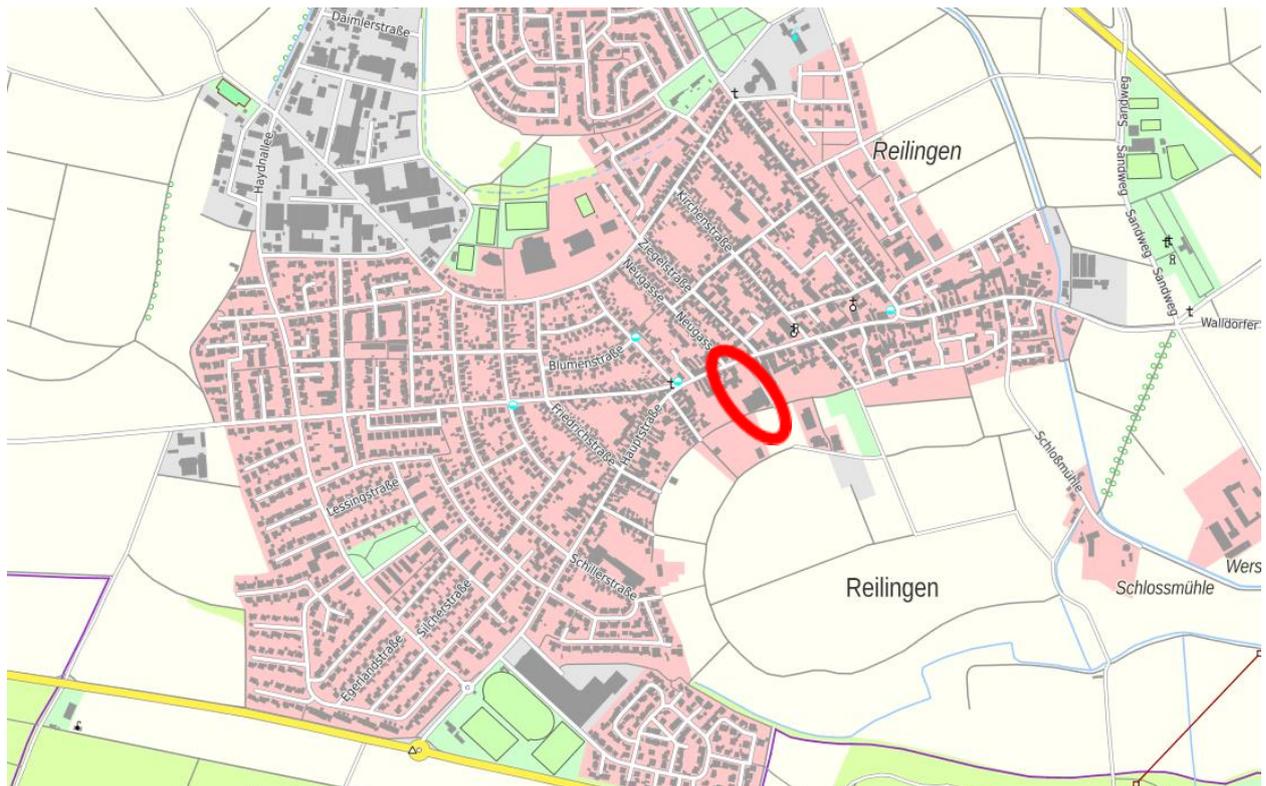


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ Geoportal-BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 24.11.2020



Abbildung 2: Abgrenzung und Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst den Marktstandort innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“. Die im Bebauungsplan ebenfalls enthaltenen Mischgebiete sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teiländerung.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“

² Geoportal-BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 24.11.2020

2 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu prüfen:

Da sich der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Reilingen befindet und der geplante Anbau der Nachverdichtung dient, ist die Änderung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu qualifizieren. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden ebenso erfüllt: Der Änderungsbereich liegt mit einer möglichen Grundfläche von ca. 2.150 m² deutlich unterhalb der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Zu dem in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Ausschlusskriterium, ob durch die Planung die Zulässigkeit eines Bauvorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegt, ergibt sich aus der Nr. 18.6.2 und der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG beim Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 2 zum UVPG. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hängt in diesen Fällen vom Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ab.³ Auch für die Erweiterung des Marktes ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die projektbezogene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nimmt somit am Bebauungsplanverfahren teil. Aufgrund der geringfügigen Änderungen kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung keine natürlichen Schutzgüter in relevanter Form beeinträchtigt und/oder irreparabel geschädigt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen auch auf den Menschen sind mit der Planänderung voraussichtlich ebenfalls nicht verbunden. Dies betrifft auch mögliche Veränderungen der verkehrsbedingten Immissionen. Aufgrund des Sachverhaltes, dass keine große Sortimentserweiterung erfolgt, geht der Betreiber nur von einer minimalen Steigerung der Kundenzahlen aus.

FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Falls diese Einschätzungen von den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Verfahrens bestätigt werden, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG nicht erforderlich werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen im vorliegenden Planungsfall somit nachzeitigem Kenntnisstand vor. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

³ OVG Saarland, 05.09.2013 – 2 C 190/12

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für Reilingen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, welcher im Jahr 2020 fortgeschrieben wurde. Der Bereich des Bebauungsplans ist hier zum Teil als Sonderbaufläche „Einzelhandel (Nahversorgung)“ sowie als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

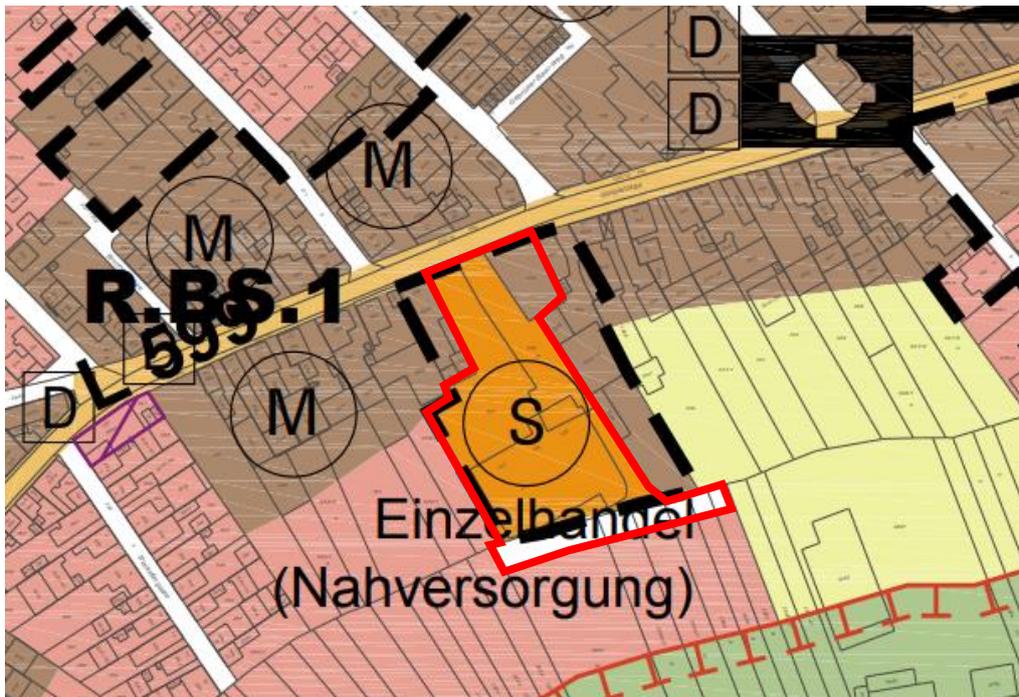


Abbildung 5: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Hockenheim 2020

3.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits Planungsrecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ aus dem Jahr 2007. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Einzelhandel“ fest.

Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer festgesetzten Grundfläche von 1.600 qm sowie einer Geschossfläche von maximal 1.750 qm zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf 1.175 qm begrenzt. Für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen sind weitere 2.700 qm Grundfläche festgesetzt. Diese Art der Festsetzung ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung der Obergerichte nicht mehr gedeckt.

Bedingt durch sehr heterogene Grundstückszuschnitte sind im Mischgebiet die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgelegt. Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs, den damit verbundenen Baumassen und deren Emissionswirkung ausgenommen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist eine abweichende Bauweise, eine maximale Vollgeschossanzahl von zwei sowie eine maximale Gebäudehöhe von zehn Metern vorgesehen.



Abbildung 6: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ (Geltungsbereich der Teiländerung rot umrandet)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geringfügige Erweiterung des Supermarkts einschließlich deren Verkaufsfläche geschaffen werden. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Flurstück 334 wird in der Teiländerung zum Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. Der Geltungsvorrang des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ gegenüber dem früheren Recht bewirkt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ seine Geltung in diesem Geltungsbereich verliert.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen REWE-Markt sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage bereits fast vollständig versiegelt. Lediglich einzelne schmale Restgrünflächen stellen sich unversiegelt dar.

Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Mischnutzungen an, welche überwiegend wohnbaulich genutzt werden. In den beiderseits angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereichen besitzen diese teilweise ortstypische, brachgefallene Scheunen sowie größere unversiegelte Gartenbereiche.

Im direkten Umfeld zum Plangebiet befinden sich im Nordwesten ein Schnellrestaurant sowie ein Augenoptiker, im Norden ein Schnellrestaurant, im Nordosten eine Sparkassen- und im Osten eine Deutsche Post Filiale. Somit ist der Markt Teil des Versorgungsschwerpunktes von Reilingen.

Südlich des Plangebiets verläuft ein Fahrweg, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, die teilweise ebenfalls Bestandteil der Planung sind. Der Fahrweg wird auch intensiv für die Naherholung genutzt.



Abbildung 7: Übersicht Nutzungen im Plangebiet (rot gestrichelt) sowie im direkten Umfeld (ohne Maßstab) (Eigene Darstellung auf Grundlage von: Geoportal Baden-Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 30.11.2020)



Eingang Supermarkt

Parkplatz Supermarkt



Abbildung 8: Plangebiet Aufnahmen

(Quelle Bild: Eigene Aufnahme WSW & Partner GmbH, Stand: 22.10.2020)

4.2 Topographie

Das gesamte Gelände des Geltungsbereichs ist relativ eben. Das Plangebiet fällt leicht und gleichmäßig nach Südwesten ab. Topographische Besonderheiten sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

4.3 Baugrundverhältnisse

Um Aufschluss über die anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde im Rahmen der angrenzenden Bebauungsplanung „Fröschau-Wörsch“ ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Plangebiets angefertigt. Das Gutachten sowie eine allgemeine Stellungnahme zu den Gründungsverhältnissen vom 11.02.1993 wurde von WPW Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, erstellt. Die Zusammensetzung des Bodens stellt sich laut Gutachten folgendermaßen dar:

- Der Decklehm ist nur sehr geringmächtig vorhanden (wenige dm).
- Die Tonschicht tritt nicht auf.
- Bereits ab 0,5-0,7 m unter Geländeoberkante (GOK) stehen Sande und Kiese an, welche bis 2,5 m unter GOK locker und darunter mitteldicht gelagert sind.

Das Gutachten nimmt Stellung zu den allgemeinen Gründungsverhältnissen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall bauwerksspezifische Gründungsgutachten erforderlich sein können. Für den Bereich des Bebauungsplans „Fröschau/Wörsch, 2. Abschnitt“, trifft das Gutachten die Aussage, dass in der Gründungssohle Sande und Kiese im Übergangsbereich lockerer bis mitteldichter Lagerung anstehen, wodurch eine Flachgründung auf Streifenfundamenten möglich ist. Bei Flachgründungen in Sanden und Kiesen mitteldichter Lagerung können die in DIN 1054 genannten zulässigen Bodenpressungen verwendet werden. Der maximal mögliche Grundwasserstand ist hierbei zu berücksichtigen.

Für den Erweiterungsbereich östlich des Fröschaugrabens wurde die Fa. WPW Geoconsult mit einem Ergänzungsgutachten (Gutachtennummer GEO 03.6787) beauftragt. Die Gutachten können bei der Gemeinde Reilingen eingesehen werden.

Demnach stehen im untersuchten Gebiet oberflächennah mäßig tragfähige und mäßig setzungswillige fein- bis gemischtkörnige Böden an, die Flächengründungen erlauben.

Hinsichtlich Unterkellerungen enthält das Gutachten für den vorliegenden Planungsabschnitt die Aussage, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden können.

Aus den vorgenannten Gründen ist von Unterkellerungen im gesamten Baugebiet abzuraten, da sie nur mit hohem Kostenaufwand umzusetzen sind. Verbindliche Regelungen hinsichtlich der technischen Ausführung werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da dies abhängig von der jeweiligen Bauausführung ist.

Grundsätzlich sind die ausgewiesenen Baugebiete für den ihnen nach der Bauleitplanung zugewiesenen Zweck geeignet. Da in weiten Teilen von Reilingen allgemein mit wechselnden und teilweise auch höheren Grundwasserständen zu rechnen ist und es sich somit nicht um besondere Umstände eines Einzelfalls handelt, die nicht in einem weiten Gebiet auftreten, wird auf eine Kennzeichnungsmöglichkeit des gesamten Gebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB verzichtet. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf die zu berücksichtigenden Grundwasserstände explizit hingewiesen.

4.4 Grundwassersituation

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als niedrig zu bezeichnen. Der durchschnittliche Grundwasserspiegel in der Gemarkung beträgt etwa 2,2 – 4,4 m unter Flur⁴. In den letzten Jahren kam es jedoch zu erhöhten Grundwasserständen, so dass bei Aufschlussbohrungen in der Gemarkung im Jahr 2003 der Grundwasserspiegel bei 0,8 – 1,8 m unter Flur festgestellt wurde.⁵

Nach den Angaben der Wasserrechtsbehörde ist im Planbereich mit Grundwasserhöchstständen von 101,3 m ü.NN. zu rechnen. Diese Kote ist bei der Planung der Unterkante des Kellerfußbodens zu beachten. Aufgrund dieses sehr flach unter dem Geländeniveau anstehenden Grundwassers (stellenweise nur wenige dm unterhalb der GOK) sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Andernfalls ist die Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne (druckwasserdicht und auftriebssicher) auszuführen. Auf die technischen Anforderungen gem. DIN 18.195, Teil 6 wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen. Auf die Errichtung von Unterflurtanks zur Lagerung von Heizstoffen außerhalb von Gebäuden sollte aufgrund der vorzufindenden Grundwasserverhältnisse ebenfalls verzichtet werden.

Generell sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich. Auch die Auftriebssicherheit der Gründung muss ständig, insbesondere während der Bauzeit gewährleistet sein.

4.5 Altlasten

Die historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Reilingen ergab für das Grundstück Nr. 334 die Altlastenverdachtsfläche Obj. Nr. 3082. Von ca. 1950 bis 1989 waren auf diesem Grundstück diverse umweltrelevante Betriebe ansässig. In diesem Zusammenhang sind unter anderem eine Tankstelle, eine Schlosserei sowie Kfz- Werkstätten zu nennen. Die 20 Jahre an diesem Ort betriebene Tankstelle verfügte über eine Zapfsäule sowie einen 10.000 l Tank bzw. einen 3.000 l Tank. Der Domschacht des 10.000 l Tanks und dieser selbst seien gem. Stellungnahme des Wasserrechtsamtes des Rhein- Neckar- Kreises eingesandet, der Bereich des 3.000 l Tankes asphaltiert. Eine im Jahr 2000 durchgeführte umwelttechnische Erkundungsmaßnahme des Wasserrechtsamtes ergab für die punktuelle Untersuchung keine Werte im auffälligen Konzentrationsbereich. Aus diesem Grund wurde der Standort aus der weiteren Altlastenerkundung herausgenommen und als „A-Fall“ dokumentiert. Es wird allerdings von Seiten des Wasserrechtsamtes darauf hingewiesen, dass ein Anfallen abfallrelevanten Materials bei künftigen Erdarbeiten auf dem Grundstück Nr. 334 nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

⁴ WPW Geoconsult Mannheim, Gutachten Nr.: IFEG 92.6016, Februar 1993, S. 4ff.

⁵ WPW Geoconsult Mannheim, Gutachten Nr.: GEO 03.6787, Juni 2003, S. 3f.

5 Planung und Beschreibung des Vorhabens

5.1 Ziel der Bebauung

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bereits im Plangebiet ansässigen Supermarkts mit Bäckereiverkaufsstelle einschließlich Bistrobetrieb. An der nördlichen Fassade soll über die gesamte Gebäudeseite ein Anbau errichtet werden, welcher die Verkaufsfläche auf ca. 1.600 m² erhöhen wird und zusätzlich eine Erweiterung des vorhandenen Backshops vorsieht.

Durch die Erweiterung bleibt die Stelle des Eingangsbereichs gleich, die Warenpräsentation sowie die interne Logistik werden deutlich verbessert. Eine Erweiterung des Sortiments ist im Zuge des Ausbaus angedacht. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die geplante Erweiterung und neue Organisation der Struktur des Marktes:

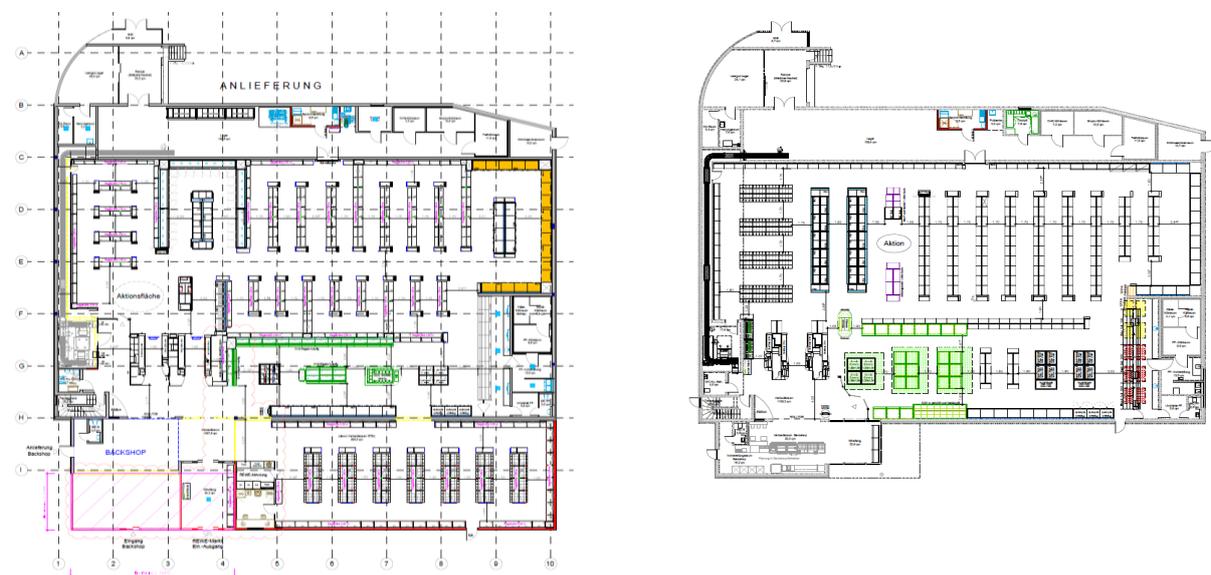


Abbildung 9: Grundriss Planungsentwurf (links) und Bestand (rechts)
(Quelle: REWE Markt GmbH)

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die bisherige Erschließungssituation wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt weiterhin über die Hauptstraße. Die Verkehrsanbindung ist für die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend. Durch die Erweiterung werden einige Stellplätze entfallen. Dennoch reichen die verbleibenden Stellplätze für die Marktgröße aus. Die diesbezüglichen Vorgaben der Landesbauordnung werden eingehalten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Änderungen an den örtlichen Systemen sind nicht vorgesehen.

Das Abwasser wird an das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

5.4 Immissionen und Emissionen

5.4.1 Verkehrslärm

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Verkehrslärmemissionen der Hauptstraße tangiert. Weiterhin ist durch die Erweiterung des Supermarktes mit nur geringem Zusatzverkehrsaufkommen und damit einer möglichen Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen. Die Verkehrslärmemissionen im Bereich der Hauptstraße wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass entlang der Hauptstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Gründe hierfür liegen in den relativ hohen Verkehrsbelastungen und der dichten Straßenrandbebauung. Da der Bereich bereits bebaut ist, sind die planerischen Möglichkeiten für die Verbesserung der Lärmsituation sehr gering. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der örtlichen Verhältnisse aus. Da die Straßenrandbebauung für den Altortbereich prägend und charakteristisch für den gesamten Ort ist, kann auch ein planungsrechtlich festgesetztes Abrücken der Bebauung von der Hauptstraße kein sinnvolles städtebauliches Ziel sein. Aus diesem Grunde wurden zur Bewältigung der Lärmimmissionen passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ aufgenommen.

5.4.2 Parkplatzlärm

Im Fall des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind neben den Verkehrsgeräuschen die durch Einkaufswagenbenutzung verursachten Lärmbelastungen maßgebend. Die Rollgeräusche von Einkaufswagen wurden allgemein vom TÜV Hessen in dem Gutachten Nr. L 1769 ermittelt. Dabei wurde eine Schalleistung von 94 dB(A) auf Grundlage des Takt- Maximalpegelverfahren bei Gebrauch von Einkaufswagen mit harten Kunststoffreifen auf Verbundpflaster mit abgefaster Steinkante gemessen. Bei Verwendung von gummbereiften Einkaufswagen auf glattem ungefastem Verbundpflaster verringern sich die Werte auf 90 dB(A), auf glattem Asphalt auf 84 dB(A). Die Geräusche der Einkaufswagen hängen neben dem Bodenbelag und deren technischer Ausführung weiterhin vom Beladezustand und der Fahrgeschwindigkeit ab.

In diesem Planfall kann die Belastung durch Pkw verursachten Parkplatzlärm nach den Ausführungen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz vernachlässigt werden.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ wurde die Verträglichkeit der Marktansiedlung durch ein schalltechnisches Gutachten (Modus-Consult, Oktober 2007) untersucht.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Geräuschbelastungen durch die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten und keine relevante Zunahme der Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm entsteht. Durch die geringen Veränderungen der Kundenfrequenz ist keine relevante Veränderung der Lärmsituation zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht erscheint die Realisierung des Vorhabens unbedenklich.

6 Beschreibung der Planänderungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Nahversorgungsstandort Reilingen planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind großflächige Lebensmittelmärkte sowie Backshops zulässig. Es wird eine Obergrenze für die Verkaufsflächen festgesetzt. Die festgesetzten Verkaufsflächen sind einzuhalten. Die maximale Verkaufsfläche für die Lebensmittelmärkte beträgt 1.600 qm. **Der Anteil der Verkaufsfläche für Drogeriewaren darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Rand- und Nebensortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche begrenzt.** Für den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen wie **Bäckerei-Café, Bistro/Imbiss oder Kiosk** beträgt die maximale Verkaufsfläche insgesamt 150 qm. **Dabei dürfen für die Verkaufsflächen von Kiosk/Verkaufsstelle Zeitschriften-Schreibwaren 100 qm und für die Verkaufsflächen des Backshops/Imbiss 50 qm nicht überschritten werden. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die gastronomischen Flächen eines „Backshops“ sowie eines Bistro/Imbiss nicht zur Verkaufsfläche anzurechnen sind.** Gemäß Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 ergibt sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben. Aufgrund der Größe des Baufensters mit 2.390 qm, der Verkaufsfläche und den erforderlichen Lager- und Nebenräumen der Nutzungen ist aber davon auszugehen, dass lediglich ein Lebensmittelmarkt inklusive Backshop realisiert werden kann.

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche wird getroffen, um zu verhindern, dass der Lebensmittelmarkt sein Einzugsgebiet auf die Nachbargemeinden erweitert, jedoch weiterhin den Bedarf der eigenen Bevölkerung abdecken kann. Grundsätzlich besteht innerhalb eines Sondergebiets die Möglichkeit der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen, auch wenn hierdurch kein bestimmter Anlagentyp als Unterart einer der in der BauNVO genannten Nutzungsarten bestimmt wird. Denn durch die Festsetzungen des Sondergebiets bildet die Gemeinde eigene Anlagentypen. Voraussetzung für derartige Festsetzungen ist eine städtebauliche Begründung, rein willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde nicht festsetzen (vgl. BVerwG, Urteil v. 27.04.1990 – 4 C 36/87). Da im vorliegenden Fall die vorhandene Grundstücksgröße die Verkaufsflächenzahl begrenzt, ist die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze sachgerecht.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen orientieren sich an den üblichen Randnutzungen in Zusammenhang mit einem solch großen Verbrauchermarkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese GRZ umfasst auch alle Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen.

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Grundflächen für das Marktgebäude und die Stellplätze getrennt mit eigenen Grundflächen festgesetzt. Dies ist nach derzeitiger Rechtsmeinung nicht durch § 16 BauNVO gedeckt.

Daher wird nun für das Plangebiet eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass der Großteil des versiegelten Bereiches derzeit durch Stellplätze sowie Zufahrten und Anlieferungsbereiche versiegelt sind. Durch die geplante Erweiterung selbst kommt es zu keiner relevanten zusätzlichen Versiegelung, da die geplante Erweiterung in den derzeitigen Parkplatzbereich hereinragt. Als Grünfläche verbleiben neben kleineren Grünflächen im Stellplatzbereich lediglich ein Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Aufgrund der beschriebenen Anforderungen an den Marktstandort und dem Sachverhalt, dass derzeit eine Erweiterung des Grundstücks nicht möglich ist, ist die Überschreitung der Obergrenze der GRZ für Sondergebiete von 0,8 derzeit bereits gegeben und auch städtebaulich vertretbar.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Bereiches nicht zu erwarten, ebenso wie nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse des Verkehrs. Sonstige öffentliche Belange werden nicht tangiert.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ermöglichte Geschossfläche liegt bei 2.300 qm.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aus ortsgestalterischen sowie auch stadthygienischen Gründen (Belichtung und Besonnung) wurden Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In Anlehnung an den Gebäudebestand werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben eine zulässige Gebäudehöhe von 10 Metern. Die Höhenfestsetzungen bleiben im Vergleich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ unverändert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Baufenster wird entsprechend der geplanten Erweiterung nach Norden erweitert. An den sonstigen Grenzen werden die festgesetzten Baugrenzen nicht geändert.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, da Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und zudem an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies ermöglicht die Errichtung eines adäquaten Gebäudes für den Lebensmittelmarkt.

6.4 Stellplätze

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Damit wird erreicht, dass die große Anzahl an Stellplätzen auf diesen Flächen konzentriert wird.

Durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen soll eine optimale und flächenschonende Ausnutzung des Plangebiets gewährleistet werden.

Nach § 37 Abs. 3 S. 1 LBO BW muss bei der Änderung von Anlagen die Herstellung von Stellplätzen in einer solchen Zahl sichergestellt werden, sodass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden. Durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ kommt es infolge der Erweiterung des Supermarkts zu einer Abnahme der möglichen Stellplatzanzahl gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“. Diese setzt fest, dass Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsnutzfläche über einen Stellplatz je 10 – 30 qm Verkaufsnutzfläche zur Verfügung stellen muss. Bei der geplanten Verkaufsfläche von knapp 1.600 qm sind also mindestens 50 Stellplätze herzustellen. Da sich mit der Bushaltestelle „Hauptstraße“ jedoch eine ÖPNV-Haltestelle in knapp 150 m Entfernung befindet, lässt sich mithilfe der „ÖPNV-Punkte“ die Anzahl der zur Verfügung zu stellenden Stellplätzen verringern. Da die Entfernung zur Haltestelle geringer als 300 m ist und zwei Buslinien die Haltestelle anfahren, kommen dem Markt vier ÖPNV-Punkte zugute. Daraus ergibt sich eine Minderung der Mindestanzahl der Stellplätze um 20 %.

Die Mindestanzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt demnach 40. Die erforderlichen Radstellplätze können ebenfalls im Stellplatzbereich untergebracht werden.

6.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Baugrundstückes sind keine Verkehrsflächen festgesetzt, lediglich der Bereich der Ein- und Ausfahrt ist in der Planzeichnung dargestellt.

Ergänzend wird geregelt, dass innerhalb des festgesetzten "Ein- und Ausfahrtbereich" im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" zwei Grundstückszufahrt zulässig sind. Die Anlage weiterer Zufahrten ist nicht zulässig. Durch diese Regelungen sollen die verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten des Marktes an das Verkehrsnetz eindeutig geregelt werden.

7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird geprüft.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

7.1 Schutzgut Pflanzen

Die weitere Umgebung des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gebiet selbst ist bereits weitestgehend versiegelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist von keiner artenreichen Flora auszugehen.

Mit einer deutlichen Beeinträchtigung des ohnehin kaum ausgeprägten Arten- und Biotoppotenzials ist in diesem Planungsfall nicht zu rechnen.

7.2 Schutzgut Tiere

Da der Bereich fast vollständig versiegelt ist, kann seine Bedeutung als Lebensraum für die Fauna sehr gering. Aufgrund fehlender Vegetation und fast vollständiger Versiegelung weist der Änderungsbereich keinerlei Standortqualitäten für Tiere auf.

Da allerdings von keinen relevanten faunistischen Vorkommen im Bereich des Plangebiets ausgegangen wird, sind Beeinträchtigungen durch die Planänderung nicht zu erwarten.

7.3 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt. Diese verhindert die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden.⁶ Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Auswirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Ortsklima
- Flora und Fauna

Da die Realisierung des Plangebietes aufgrund des bereits sehr hohen Versiegelungsgrads nicht mit einer Neuversiegelung verbunden sein wird, kann generell von keiner Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgegangen werden. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden infolge einer zusätzlichen Versiegelung ist funktional nur durch die Entsiegelung von Flächen zu erreichen. Eine Entsiegelung von Flächen im Gemeindegebiet Reilingen ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch im vorliegenden Fall nicht rechtlich geboten, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.

7.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 - 600 mm pro Jahr.⁷ Aufgrund der anstehenden teilweise sandigen Böden kann ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern, je nach Jahreszeit auch verdunsten.

⁶ Vgl. Book, Bodenschutz in der räumlichen Planung, S. 7 ff; Difu, Umweltberichte, Teil G – Bodenschutz, S. 5

⁷ Deutscher Wetterdienst, Klima Reilingen - Station Waghäusel-Kirrlach, <https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Reilingen/Klima/>, Stand 03.12.2020

Der durchschnittliche Grundwasserspiegel in der Gemarkung beträgt etwa 2,2 – 4,4 m unter Flur.⁸ In den letzten Jahren kam es jedoch zu erhöhten Grundwasserständen, so dass bei Aufschlussbohrungen in der Gemarkung im Jahr 2003 der Grundwasserspiegel bei 0,8 – 1,8 m unter Flur festgestellt wurde.⁹ Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Eine Versiegelung kann grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung beitragen, die geringe räumliche Ausdehnung des Plangebiets sowie der bereits sehr hohe Versiegelungsgrad lassen eine zusätzliche Beeinträchtigung der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate jedoch nicht vermuten.

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes und der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung innerhalb des räumlich nur gering ausgedehnten Geltungsbereichs und der derzeit bereits vorhandenen Versiegelung des Gebietes sind keine relevanten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das überörtliche Klima ist die Gemarkung der Gemeinde Reilingen als Kaltluftentstehungsgebiet und als regional- und siedlungsklimatisch bedeutsames Gebiet von Relevanz. Die Fläche des Plangebietes selbst ist dafür allerdings von geringer Bedeutung, da ein Großteil bereits bebaut ist.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet durch die nur geringe Ausprägung von klimawirksamem Dauergrün bzw. dem Fehlen von Laubbäumen, welche infolge von gleichmäßiger Verdunstung und Verschattung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen gegenüber dem Ausgangszustand in geringem Umfang zu erwarten. Von einer starken Erhöhung der Lufttemperatur kann in diesem Bereich nicht ausgegangen werden, da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in einer überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden strukturierten Landschaft, unmittelbar am Ortsrand, der von der Bebauung südlich der Hauptstraße gebildet wird. Der Ortsrand wirkt insgesamt uneinheitlich, da neben historisch gewachsenen Elementen, wie traufständigen Scheunen und giebelständigen Tabakschuppen auch isolierte Geräteschuppen stehen oder im Ortsrand unmaßstäbliche Baukörper und Nutzungen vorhanden sind (SB – Markt mit Parkplatz).

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit hauptsächlich durch die inhomogene Anordnung der Gebäude und Schuppen sowie den untypischen Baukörper des Supermarkts beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erweiterung des bereits bestehenden unmaßstäblichen Baukörpers des Supermarktes ermöglicht. Allerdings bildet der Supermarkt mit der geplanten Erweiterung nur übergangsweise den Ortsrand in diesem Bereich. Mittelfristig soll eine weitere Baureihe südlich des Supermarktes angegliedert werden, die schließlich den Ortsrand hin zu dem anschließenden regionalen Grünzug bilden wird.

Mit einem nachhaltigen Verlust von Orts- und Landschaftsbild ist demnach durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

⁸ WPW Geoconsult Mannheim, Gutachten Nr.: IFEG 92.6016, Februar 1993, S. 4ff.

⁹ WPW Geoconsult Mannheim, Gutachten Nr.: GEO 03.6787, Juni 2003, S. 3f.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.

7.8 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Bereich bestehender Wohnbebauung entlang der Hauptstraße. Die vorgesehenen Nutzungen sind bereits innerhalb des Gebietes vorhanden. Die geringe räumliche Ausdehnung, als auch die bestehende Bebauung ermöglichen keine Nutzung des Raumes zu Freizeit- oder Erholungszwecken. Lediglich der die Südgrenze des Plangebietes bildende Fahrweg wird intensiv für die Naherholung genutzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Verkehrslärmemissionen der Hauptstraße tangiert. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass entlang der Hauptstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Gründe hierfür liegen in den relativ hohen Verkehrsbelastungen und der dichten Straßenrandbebauung. Außerdem verursacht die Benutzung des Parkplatzes des bestehenden Supermarkts Lärmbelastungen für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ im Jahr 2007 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung haben gezeigt, dass die Geräuschbelastungen durch den Supermarkt und dazugehörigen Parkplatz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten und keine relevante Zunahme der Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm entsteht.¹⁰ Aufgrund der nur kleinflächigen Erweiterung des Supermarkts im Zuge des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ ist nicht von einer starken Erhöhung der Geräuschbelastungen auszugehen, womit die Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist.

Relevante Veränderungen der Lärmsituation sind nicht bekannt und werden auch nicht erwartet.

Im Rahmen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Reilingen wurde die Fläche des Flurstücks Nr. 334 erhoben und als altlastenverdächtige Fläche Obj. Nr. 3082 gekennzeichnet. Auf der Fläche wurde zwischen ca. 1950 bis 1989 eine Tankstelle, eine Schlosserei sowie Kfz- Werkstätten betrieben. Eine im Jahr 2000 durchgeführte umwelttechnische Erkundungsmaßnahme des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar- Kreises ergab für die punktuelle Untersuchung keine Werte im auffälligen Konzentrationsbereich. Aus diesem Grund wurde der Standort aus der weiteren Altlastenerkundung herausgenommen und als „A-Fall“ dokumentiert. Es wird allerdings von Seiten des Wasserrechtsamtes darauf hingewiesen, dass ein Anfall an abfallrelevanten Materials bei künftigen Erdarbeiten auf dem Grundstück Nr. 334 nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen vor allem durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung) im Umfeld der Baumaßnahmen entstehen.

¹⁰ Modus Consult Speyer: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ Schalltechnisches Gutachten, Oktober 2007, S. 17.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Ökologische Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen (versiegelte Flächen) keine erheblichen ökologischen Auswirkungen mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden sind.

Da das Vorhaben gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG jedoch zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls verpflichtet ist, nimmt diese Prüfung an dem Bebauungsplanverfahren teil. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass eine Umweltprüfung nicht zwingend notwendig ist.

Dennoch sind die ökologischen Auswirkungen der Planung nach § 1, Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Begründung zu konstatieren.

8.2 Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind relevante Beeinträchtigungen auf die umliegenden Grundstücke nicht ersichtlich, da lediglich eine kleinflächige Erweiterung stattfindet.

Die nördlich gelegene Wohnbebauung ist durch die Hauptstraße getrennt. Lediglich die Grundstücke im Osten und Westen grenzen direkt an den Supermarkt an. Relevant sind hier mögliche Verkehrs- und Betriebsimmissionen des Marktes. Diese wurden bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes für das Wohngebiet berücksichtigt. Eine relevante Veränderung der Schall- oder Schadstoffsituation ist mit der nun möglichen Erweiterung des Marktes nicht verbunden.