Erläuterungen Öffentlicher Teil

Zu TOP 2 - Baugesuche

Zu den in der Tagesordnung aufgeführten Baugesuchen muss über das Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden werden.

Zu TOP 3 - Barrierefreier Umbau, Anbau und Sanierung des DGH Dörrenzimmern

Nach der Beauftragung des Architekturbüros Knorr & Thiele aus Öhringen sowie den notwendigen Fachplanern in der Sitzung des Gemeinderates im Juli 2021 wurde in der GR-Sitzung im Januar 2022 der Planungsbeschluss gefasst und im September ein ELR-Antrag für 2023 eingereicht. Nach der Programmentscheidung im Frühjahr 2023 stand fest, dass die Stadt Ingelfingen die höchste Einzelförderung eines kommunalen Projekts erhält. Im August dieses Jahres war extra Frau Regierungspräsidentin Bay angereist, um Herrn Bürgermeister Bauer und Herrn Ortsvorsteher Landes den Förderbescheid über 721.840 € zu übergeben.

a) Ermächtigung der Verwaltung zur Vergabe der Arbeiten
Auf Basis der aktuellen Kostenschätzung sollen daher nun die notwendigen Gewerke auf Grundlage der VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil A) ausgeschrieben werden. Nach § 16 d der VOB/A soll jeweils der Zuschlag auf jenes Angebot erteilt werden, das unter Berücksichtigung aller dort genannten Gesichtspunkte als das Wirtschaftlichste erscheint. Der Gemeinderat beschließt daher die Bewilligung der Kosten als Vergabegrenze in Summe. Nach jeweils erfolgter Ausschreibung wird der Gemeinderat stets in der darauffolgenden Sitzung über das Ergebnis informiert.

Im Vergleich zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses ist der Baukostenindex mit Stand III. Quartal 2023 um 16,5 % gestiegen, somit musste dem gegenüber eine Kostenanpassung vorgenommen werden um eine reelle Kostenschätzung zu erhalten. Es wurde zudem die finale Heizungsvariante mit dem Fachplaner abgestimmt, eine sogenannte PVT-Anlage (Photovoltaik-Thermie-Anlage), für welche eine Bafa-Förderung beantragt werden kann.

b) Vergabe der Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär
Auf Grundlage der finalen Heizungsvariante sowie der Verschiebung der PV-Anlage bzw. geplanten PVT-Anlage vom Elektro-Fachplaner zum HLS-Fachplaner RatioPlan GmbH, Weissach i.T., sind die anrechenbaren Kosten bei diesem gestiegen. Auf dieser Grundlage wurde ein aktuelles Honorarangebot zu gleichbleibenden Konditionen erstellt, welches folglich über der Ermächtigung aus der GR-Sitzung vom 20.07.2021 liegt. Bei aktueller Planung wurde ein Brutto-Honorar von rund 70.000 € ermittelt, sollte jedoch die gesamte Dachfläche zusätzlich zur PVT-Anlage mit einer eigenen, separat arbeitenden PV-Anlage beplant werden, würde das Bruttohonorar auf rund 81.000 € steigen.

Zu TOP 4 - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Breter - 4. Änderung" in Ingelfingen

Der Gemeinderat der Stadt Ingelfingen hat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Breter - 4. Änderung" im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Hiermit wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 zusammen mit der öffentlichen

...

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bekanntgemacht.

Auf Basis der vorliegenden Genehmigungsplanung für einen Neubau eines Lebensmittelmarktes wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung ausgearbeitet. Der Planentwurf wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.07.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet fand für die sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 31.07.2023 bis 30.08.2023 (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB) statt sowie die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls vom 31.07.2023 bis 30.08.2023 (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgenommen sowie jeweils mit einem Abwägungsvorschlag sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen und so die verbrauchernahe Versorgung zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Zudem wird die Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich für Ingelfingen verbessert.

Der Bebauungsplan „Breter - 4. Änderung" besteht aus den folgenden Anlagen 1 bis 9:
- Abwägungstabelle, Stand 24.10.2023
- Textteil, Stand 24.10.2023
- Begründung, Stand 24.10.2023
- zeichnerischer Teil, Stand 24.10.2023
- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Stand 11.10.2021 mit Aktualisierung 23.06.2023
- Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG, Stand 06.10.2021 mit Aktualisierung 23.06.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 14.03.2023
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters, Stand 27.03.2023
- Wasserwirtschaftliche Untersuchungen, Stand 24.04.2023

<u>Beschlussvorschlag:</u>
a) Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu.
b) Der Bebauungsplan „Breter - 4. Änderung" in der Fassung vom 24.10.2023 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Auf die Anlagen 2 und 4 wird verwiesen, ebenso wird auf die Begründung (Anlage 3) und auf die weiteren Anlagen 5 - 9 zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften, verwiesen. Diese werden gebilligt.
c) Der Bebauungsplan sowie die damit aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 24.10.2023, werden nach § 74 Abs. 1 und Abs. 7 der LBO in Verbindung mit § 4 GemO wie nachstehend als Satzung beschlossen:

...

Satzung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Breter - 4. Änderung" in Ingelfingen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Ingelfingen am 24. Oktober 2023 folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breter - 4. Änderung" beschlossen:

§ 1 - Bezeichnung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erhalten die Bezeichnung „Breter - 4. Änderung". Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.10.2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist darin schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 - Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind der Bebauungsplan mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 24.10.2023,
2. Textteil, in der Fassung vom 24.10.2023, sowie die darin aufgeführten Anlagen.

§ 3 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ingelfingen, den 24.10.2023

_____

Michael Bauer, Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Ingelfingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt/der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht/ wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Zu TOP 5 - Bebauungsplan „Hochhecken" in Weldingsfelden - Aufhebung sowie Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

Mit Entscheidung am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen Bebauungsplan der Gemeinde Gaiberg, BW, für unwirksam erklärt, da § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der EU-Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Faktisch ist mit dieser Entscheidung § 13b BauGB über Nacht nicht mehr anwendbar, Bebauungspläne können auf dieser Basis daher

u.a. nicht mehr aufgestellt werden. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt aufgrund dieser Rechtslage, noch nicht abgeschlossene „§ 13b-Verfahren" abzubrechen und im Regelverfahren (neu) zu erlassen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15. November 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochhecken" im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der o.g. Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung und den Handlungsempfehlungen des Bundesbauministeriums wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und den Einleitungsbeschluss im Regelverfahren neu zu fassen. Die zwischenzeitlich erfolgten Vorentwurfsüberlegungen für ein Erschließungskonzept sowie die Bestrebungen den Verkehr an der Ortseinfahrt von Weldingsfelden durch bauliche Maßnahmen abzubremsen, machen eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich. So sollen die angrenzenden Weg- und Straßenflächen mit überplant werden.
Das Plangebiet „Hochhecken" umfasst die Grundstücke FlSt.-Nr. 499, 500, 500/3, 501 und Teile von 502 und 498 (Hermuthäuser Straße - K 2311) im Stadtteil Weldingsfelden (vgl. Anlage 1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Gebietsausweisung wird der Südwestrand von Weldingsfelden arrondiert. Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung entstehen. Damit wird der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Teilort Weldingsfelden begegnet. Die Stadt Ingelfingen verfügt dort aktuell über keine Neubauflächen. Ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien, die gerne in Weldingsfelden wohnhaft bleiben möchten, haben dazu keine kurz- bis mittelfristigen Perspektiven.

Details zur Erschließung, zum städtebaulichen Konzept, der Bebauungsdichte sowie die Behandlung der arten- und naturschutzrechtlichen Belange sind im weiteren Verfahren festzulegen. Die Verwaltung hat bereits das beauftragte Ingenieurbüro mittels Nachtrags mit der Erstellung des nun zusätzlich notwendigen Umweltberichts beauftragt, um die sowieso bereits eingetretenen Verzögerungen möglichst zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

a) Der am 15. November 2022 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hochhecken", Ingelfingen-Weldingsfelden nach § 13 b Baugesetzbuch für die Parzellen 499 und 500 wird aufgehoben.
b) Das Bebauungsplanverfahren „Hochhecken", Ingelfingen-Weldingsfelden wird eingeleitet. Das Plangebiet umfasst gem. Anlage 1 folgende Parzellen: 499, 500, 500/3, 501 und Teile von 502 und 498 (Hermuthäuser Straße - K 2311).
c) Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.
d) Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.

Zu TOP 6 - Ermächtigung zur Vergabe der Gaslieferungen ab dem Jahr 2024

Die Stadt Ingelfingen hat bereits bei der Bündelausschreibung Erdgas für 2023 - 2025 bei der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH teilgenommen. Bei der damaligen Ausschreibung wurde kein Gasanbieter gefunden. Es wurde deshalb nun erneut bei der Bündelausschreibung Erdgas für die Jahre 2024 - 2026 bei der Gt-service teilgenommen. Bei der Durchführung dieses Vergabeverfahrens wurde im 1. Schritt kein wirtschaftliches Angebot für die Belieferung mit Gas ab dem Jahr 2024 abgegeben. Das Vergabeverfahren wurde deshalb aufgehoben. Es schließt sich nun die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb an dieses aufgehobene Vergabeverfahren an. Dieses Verhandlungsverfahren

...

wird ebenfalls von der Gt-service durchgeführt. Ob allerdings in diesem Verhandlungsverfahren ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb tatsächlich verbindliche Angebote eingehen ist derzeit ungewiss. Sollte kein verbindliches Angebot, auf das der Zuschlag erteilt werden kann, eingehen, wird das Verhandlungsverfahren beendet und es besteht die Möglichkeit, eine Dringlichkeitsvergabe durchzuführen. Hierbei kann dann direkt von der Stadt Ingelfingen Kontakt mit Lieferanten aufgenommen und entsprechende Angebote eingeholt werden. Das Verhandlungsverfahren sieht vor, dass spätestens am 10.11.2023 die Submission des finalen Angebotes erfolgt. Damit bei Nichtvorliegen eines Angebotes kurzfristig alle weiteren Schritte für eine Dringlichkeitsvergabe eingeleitet werden können schlägt die Verwaltung vor, diese vorsorglich zur Vergabe der Gaslieferung ab dem Jahr 2024 zu ermächtigen.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, nach erfolglosem Ablauf des Verhandlungsverfahrens eine Dringlichkeitsvergabe durchzuführen und einen entsprechenden Gasliefervertrag ab dem Jahr 2024 abzuschließen.

Zu TOP 7 - Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften
Wie mit dem Gemeinderat in der Sitzung vom 25.04.2023 besprochen, hat das Büro Autensys nun die Liegenschaften Kläranlage Criesbach, Stadthalle Ingelfingen und den Schulkomplex im Hinblick auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage näher geprüft und aktuelle Wirtschaftlichkeitsanalysen durchgeführt. Die genaue Größe und Ausgestaltung der Einspeisung der geplanten Photovoltaikanlagen auf der Kläranlage in Criesbach (Freiflächenphotovoltaikanlage) und der Photovoltaikanlage auf der Stadthalle in Ingelfingen kann den beigefügten Anlagen entnommen werden. Die genauere Betrachtung des Schulkomplexes hat ergeben, dass dies mit den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich schwer darstellbar ist. Dies liegt vor allem daran, dass in diesem Komplex bereits ein BHKW vorhanden ist, welches für den Eigenverbrauch Strom erzeugt. Dadurch ist der weitere Strombedarf relativ gering. Des Weiteren ist durch das bereits vorhandene BHKW sowie die bereits vorhandenen PV-Anlagen das erforderliche Messkonzept sehr komplex und aufwendig und damit mit relativ hohen laufenden Kosten verbunden. Es wird daher vorgeschlagen, von der Ausstattung des Schulkomplexes mit einer PV-Anlage derzeit Abstand zu nehmen.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat stimmt der Ausschreibung und Beschaffung von Photovoltaikanlagen für die Kläranlage Criesbach und die Stadthalle Ingelfingen, wie in den jeweiligen Wirtschaftlichkeitsanalysen dargestellt, zu.

Zu TOP 8 - Annahme von Spenden
Von einer Privatperson ist eine Spende für die Kinder- und Jugendarbeit in Ingelfingen in Höhe von 2.000,00 € eingegangen.

Von der Hannelore Gmelin-Bürkert - Stiftung ist ein Betrag in Höhe von 2.503,16 € für die Kinder- und Jugendarbeit in Ingelfingen eingegangen.

Die Sparkasse Hohenlohekreis hat aus ihrem Ehrenamtskonzept 200,-- € für die Kinder- und Jugendfeuerwehr Ingelfingen gespendet.

Der Gemeinderat hat nach § 78 Abs. 4 der Gemeindeordnung über die Annahme dieser Spenden zu entscheiden.

Beratungsunterlage zu TOP 2 der Gemeinderatssitzung am 24. Oktober 2023

a) Bauvorhaben **An- und Umbau bestehendes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf Flst. Nr.119/1, Bühlhofer Weg 30 in Dörrenzimmern**

Das Bauvorhaben befindet sich auf Gemarkung Dörrenzimmern, am südlichen Ortsrand im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch An- und Umbau soll das bestehende Wohnhaus erweitert und in ein Zweifamilienhaus umgebaut werden, das EG soll dabei altersgerecht erschlossen werden. Für dieses Vorhaben wurde aktuell auch ein ELR-Antrag gestellt.

Die Anhörung des Ortschaftsrates erfolgt derzeit, ebenso die Angrenzerbenachrichtung.

b) Bauvorhaben **Umbau bestehendes Wohnhaus, Neubau Dachgaube, Neubau Doppelgarage auf Flst. Nr.24, Lichsenstraße 18 in Dörrenzimmern**

Das Bauvorhaben befindet sich auf Gemarkung Dörrenzimmern, innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Neuer Weg". Laut Bauantrag sind von den Festsetzungen keine Befreiungen beantragt worden, das Vorprüfungsschreiben der unteren Baurechtsbehörde steht jedoch noch aus. Durch den Umbau verbunden mit einer Generalsanierung soll das bestehende Wohnhaus modernisiert und im UG eine Einliegerwohnung eingebaut werden. Für dieses Vorhaben wurde aktuell auch ein ELR-Antrag gestellt.

Die Anhörung des Ortschaftsrates erfolgt derzeit, ebenso die Angrenzerbenachrichtung.

c) Bauvorhaben **Nutzungsänderung eines Garagenschuppens in eine Wohneinheit mit Garage auf Flst. Nr. 704, Himmelssteige 16 in Dörrenzimmern**

Das Bauvorhaben befindet sich auf Gemarkung Dörrenzimmern, im Ortskern und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch Umnutzung soll das bestehende Garagengebäude in eine altersgerechte Wohneinheit umgebaut werden. Für dieses Vorhaben wurde aktuell auch ein ELR-Antrag gestellt.

Die Anhörung des Ortschaftsrates erfolgt derzeit, ebenso die Angrenzerbenachrichtung.

d) Bauvorhaben **Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage auf Flst. Nr. 276/39, Elsbeerenweg 14 in Ingelfingen**

Das Bauvorhaben befindet sich auf Gemarkung Ingelfingen, Flur Lipfersberg innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Feldle I - 1. Erweiterung". Von dessen Festsetzungen wurden laut Bauantrag zwei Befreiungen beantragt, das Vorprüfungsschreiben der unteren Baurechtsbehörde steht jedoch noch aus.

Die Anhörung der Angrenzer wird derzeit noch durchgeführt.

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 24.10.2023

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Veröffentlichung im Internet vom 31.07.2023 bis 30.08.2023
(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 31.07.2023 bis 30.08.2023
(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„BRETER – 4. ÄNDERUNG“, Entwurf vom 18.07.2023 erg.

der Stadt Ingelfingen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
1	Landratsamt Hohenlohekreis	11.09.2012 (Fristverlängerung) / 29.09.023 / 06.10.2023
2	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht	30.08.2023
3	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege	Siehe Nr. 2
4a	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16.08.2023
4b	Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg	29.08.2023
5	Regionalverband Heilbronn-Franken	21.08.2023
6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	22.08.2023
7	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)	07.08.2023
8	Handwerkskammer Heilbronn	31.07.2023
9	IHK Heilbronn-Franken	25.08.2023
10	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	-
11	Deutsche Telekom AG	23.08.2023
12	NetzeBW GmbH	15.08.2023
13	Transnet BW	03.08.2023
14	Unitymedia Kabel BW - jetzt Vodafone	-
15	Stadtwerke Tauberfranken	01.08.2023
16	Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr GmbH	-
17	Polizeipräsidium Heilbronn	07.08.2023
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.08.2023
19	Stadtverwaltung Künzelsau	-
20	Stadtverwaltung Niedernhall	23.08.2023
21	Bürgermeisteramt Dörzbach	31.07.2023
22	Bürgermeisteramt Mulfingen	01.08.2023
23	Stadtverwaltung Krautheim	-
24	Bürgermeisteramt Schöntal	-
25	Bürgermeisteramt Weißbach	22.08.2023

Folgende Vereine / Verbände wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
V1	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	-
V2	Bauernverband Schwäbisch Hall, Hohenlohe e. V.	16.08.2023

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	**Betreff: BBP Ingelfingen Breter- 4. Änderung** Unser Zeichen: 50.4/621.49-2023-03323/vs Sehr geehrte Damen und Herren, zur aktuellen Planung des Bebauungsplanes „Breter 4. Änderung“ in Ingelfingen nehmen wir wie folgt Stellung **1. Baurecht** Die Beschränkung einer maximalen Verkaufsfläche ist im Hinblick auf etwaige Änderungen des Einzelhandelsbetriebs nicht sinnvoll. Darüber hinaus entsprechen im Textteil die unter Ziffer A1.1 angegebenen Flächen von 1.060 m² bzw. 65 m² nicht dem derzeit eingereichten Baugesuch. Auf Grundlage des Bebauungsplans wäre das vorliegende Baugesuch derzeit nicht genehmigungsfähig. Im Textteil unter der Ziffer A 4.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach dem jetzigen Planstand nur offene Stellplätze zulässig. Im Hinblick auf die PV-Pflicht für Stellplätze sowie bei einer ggfs. geplanten Neuerrichtung der Stellplätze greifen wir nochmals empfehlen wir noch eine Regelung bezüglich PV-Anlagen über Stellplätzen aufzunehmen. Entsprechend dieser Festsetzung des Textteils unter der Ziffer B 2 ist die Errichtung von zwei freistehenden Werbeanlagen zulässig. In dem vorliegenden Baugesuch sind jedoch drei Werbeanlagen geplant (2 Werbetafeln und ein Werbepylon). Um etwaige Unklarheiten bei der Bemessung der zulässigen Höhe der freistehenden Werbeanlagen zu vermeiden, empfehlen wir noch einen Bezugspunkt aufzunehmen (z.B. EFH oder Geländeoberkante). **2. Immissionsschutz** Mit den Antragsunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Droscher vom 14.03.2023 vorgelegt. Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es hierzu und den anderen Antragsunterlagen folgende Anmerkungen Die Beurteilung der Immissionen steht und fällt mit der Einstufung der umliegenden Immissionsorte. Nahezu alle Immissionsorte werden einem Mischgebiet zugeordnet. Diese Einstufung ist aus unserer Sicht nicht schlüssig. Unter Ziffer 1 in der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass in nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine erneute schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Das ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da alle wesentlichen Sachverhalte in die Prognose einfließen müssen und diese sich ausschließlich auf die Neuerrichtung des Marktes beziehen. Sie kann demnach auch im Nachweis nach TA Lärm geführt werden. Grundsätzlich sollten mit Neukonzipierung des Marktes die schallabstrahlenden Geräte so orientiert werden, dass sie nicht unmittelbar in Richtung der benachbarten Wohnhäuser gerichtet sind (z.B. Lüftungsgitter etc.) Die Einstufung der Immissionsorte ist den Unterlagen beizufügen und diese sind entsprechend anzupassen. **3. Wasserwirtschaft** Unter Ziffer A6.1 der textlichen Festsetzung soll der Oberflächenbelag privater Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Alle anderen Verkehrsflächen (Hofflächen, Be- und Entladebereiche etc.) sind wasserundurchlässig zu gestalten und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Gemäß DWA-A 102-2 kann bei Anlagen für Park- und Stellplätze mit hoher Frequentierung (z.B. bei Einkaufsmärkten) zur Belastungskategorie I (stark belastetes Niederschlagswasser). Bei Niederschlagswasser der Belastungskategorie II ist vor der Versickerung	**1. Baurecht** Die Beschränkung einer maximalen Verkaufsfläche ist sinnvoll / notwendig, um mögliche Auswirkungen (Einzelhandel / Schall usw.) abschätzen zu können und somit die generelle Machbarkeit des Bebauungsplans darzulegen. Zum nächsten Verfahrensschritt wird die bislang als maximale Verkaufsfläche angegebene Festsetzung als maximale Verkaufsflächenzahl festgesetzt (keine Änderung der absoluten Verkaufsfläche, lediglich prozentuale Angabe). Dies ist nicht Sache des Bebauungsplans, sondern der Vorhabenplanung. Mit dem Landratsamt wurde jedoch diesbezüglich Kontakt aufgenommen. In der Mail vom 27.09.2023 führt das LRA Hohenlohekreis u.a. aus: „[…] Uns lag tatsächlich noch ein anderer Plan vom Dezember 2022 vor. […] Unsere Bedenken können wir deswegen damit zurückstellen.“ Das konkrete Vorhaben realisiert nach aktuellem Planungsstand die notwendigen Photovoltaikanlagen lediglich auf den Dachflächen. Dennoch wird klarstellend ein Passus in den Bebauungsplan-Textteil unter Ziff. A4.1 aufgenommen. Die Festsetzung wird entsprechend auf drei Werbeanlagen geändert. Klarstellend wird in Kapitel B2 des Bebauungsplan-Textteils aufgenommen, dass die freistehenden Werbeanlagen ab der Geländeoberkante gemessen werden. **2. Immissionsschutz** Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Immissionsorte ist in Kapitel 4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Immissionsorte IO 01 bis IO 08 (siehe Tabelle 3 auf Blatt 10 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan) befinden sich dabei im unbeplanten Innenbereich bzw. in Bereichen, in welchen keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO über Bebauungspläne festgesetzt ist (bspw. im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Obere Au“). Die Bewertung der Schutzwürdigkeit ist in diesen Fällen aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der Nachbarschaft vorzunehmen. Im	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
		vorliegenden Fall ist das Plangebiet inkl. Nachbarschaft durch Wohnnutzungen einerseits und gewerbliche Nutzungen andererseits geprägt. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit für die Bewertung der Schalleinwirkungen wurde aus fachgutachterlicher Sicht entsprechend „wie in einem Mischgebiet" vorgenommen.	
		Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 14. März 2023 wurde die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter") geprüft und bestätigt. Diese Prüfung erfolgte auf Grundlage der voraussichtlich im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (hier: Erweiterung des am Standort bestehenden Lebensmittel-Discounters). Eine Neubewertung der Schalleinwirkungen ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren i.d.R. nicht erforderlich, sofern das Bauvorhaben inkl. vorgesehenem Betrieb der Beschreibung gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan entspricht. Gemäß Bebauungsplan sind aus schalltechnischer Sicht jedoch grundsätzlich abweichende Szenarien zulässig/möglich (spezielle Betriebszeiten oder Betriebsvorgänge können im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt werden).	Kenntnisnahme
		Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		Siehe Begründung zur Bewertung der Schutzwürdigkeit oben.	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	oder örtlicher Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine geeignete technische Behandlung erforderlich, d. h. die Verkehrsflächen, Park- und Stellplätze sind auswasserundurchlässig zu befestigen herzustellen. Es ist zu prüfen, ob, je nach stofflicher Belastung eine Behandlung mit (versickernder) Versickerung oder (örtlicher) Einleitung in ein Oberflächengewässer oder eine Einleitung in den Mischwasserkanal mit Weiterleitung zur Kläranlage die zu präferierende Lösung darstellt. Sofern eine Versickerung oder örtliche Einleitung der Verkehrsflächen, Park- und Stellplätze in ein oberirdisches Gewässer geplant ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Ziffer A6.1 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend zu ändern. Wir weisen darauf hin, dass die Versickerung oder auch Einleitung des Niederschlagswassers in die Gewässer gem. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig ist. Bisher verhält es sich bei gewerblich genutzten Flächen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Schadlosigkeit ist in jedem Fall zu gewährleisten (stofflich und hydraulisch). Die Abwägung zur Vermeidung von Sachschäden in Bauangebieten nach § 78b Abs. 1, Satz 1 WHG ist durch das „Konzept des Nachgenehmigungsverfahren" bereits berücksichtigt. Die Abwägung zum Schutz von Leben und Gesundheit nach § 78b Abs. 1, Satz 1 WHG kann vor dem Hintergrund der Hochwasserkarten (AEP) erfolgen. Die Prüfung dazu ist textlich mitaufzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren die Abrechnung des Retentionsraumverlustes über das Hochwasserschutzregister der Stadt Ingelfingen im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG bestätigen zu lassen. Wir regen an, den Hinweis unter Ziffer D5 der textlichen Festsetzung in 2 Absätze, Satz 2 wie folgt zu übernehmen: Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind vorläufig einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft nach § 45 Abs. 6 Wassergesetz (WG) die erforderlichen Anordnungen. Desweitern der Hinweis unter Ziffer D5 im 3 Absatz wie folgt zu ergänzen: Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton"). 4. Abfallrecht In der textlichen Festsetzung ist unter der Ziffer D3 zu ergänzen, dass bei Bauvorhaben gem. § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. 5. Rechtsgrundlage Wir weisen darauf hin, die jeweils aktuellsten Fassungen unter der Ziffer 1 der Rechtsgrundlagen im Textteil zu verwenden. Im Falle des Baugesetzbuches müsste dies folgendermaßen angepasst werden: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des TierhaltungskennzeichnungsG vom 28.7.2023 (BGBl. I Nr. 221) 6. Weitere Hinweise Wir empfehlen dringend das direkt angrenzende Flurstück 736 in die Planung miteinzubeziehen. Der dort ansässige Markt hat bereits jetzt die Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb überschritten. Mögliche Erweiterungen oder Änderungen an diesem bedürfen deswegen ebenso einer Änderung des Bebauungsplans. 7. Weiter beteiligte Stellen Am Verfahren wurden ferner das Straßenverkehrsamt, das Straßenbauamt, das Vermessungsamt, das Denkmalamt und die Abfallwirtschaft beteiligt, die Belange wurden berücksichtigt. Der Naturschutz konnte durch personelle Engpässe nicht fristgerecht Stellung nehmen. Die Belange des Naturschutzes werden nachgereicht. Mit freundlichen Grüßen	**3. Wasserwirtschaft** Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen und finden im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Dies findet im Zuge der konkreten Ausführungsplanung Berücksichtigung. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwägung zur Vermeidung von Sachschäden bereits berücksichtigt ist. Die Abwägung zum Schutz von Leben und Gesundheit wird entsprechend klarstellen in der Bebauungsplan-Begründung unter Kapitel 4.5 ergänzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Abrechnung des Retentionsraumverlustes bestätigt. Die Absätze 2 und 3 unter den Hinweisen Ziffer D5 werden entsprechend nachrichtlich ergänzt. **4. Abfallrecht** Die Hinweise unter D3 werden entsprechend nachrichtlich ergänzt. **5. Rechtsgrundlage** Die Rechtsgrundlage wird entsprechend angepasst. **6. Weitere Hinweise** Intensive Überlegungen zur Aufnahme des Marktes auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 736 haben stattgefunden. Da aktuell keine Planungen für den Sopo-Markt vorliegen ist zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen unklar, welche Sortimente, Größenordnung usw. künftige Nutzungen ausweisen können. Auch ein Neubau ähnlich wie beim Netto-Markt wäre möglich. Aufgrund der vorhandenen Unklarheiten und dem aktuell nicht bestehenden	Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung Berücksichtigung Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
		Regelungsbedarf wurde der angrenzende Markt wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.	
		7. Weiter beteiligte Stellen	
		Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		Von Seiten des „Naturschutzes" ist bislang keine weitere Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 1	**Gesendet:** Freitag, 29. September 2023 13:34 **An:** Giroden, Charline (BAG); roman.maier@ingelfingen.de **Betreff:** AW: BBP Ingelfingen Breter- 4. Änderung **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Erledigt Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 11.09.2023 mit dem Az.50.4/621.45-2023-03325/v möchten wir nach folgenden Punkte erläutern. 2. Immissionsschutz Ergänzend zum zweiten Absatz bezüglich der Erstellung der Immissionsstandorte wesen wir hin, dass sich die meisten Immissionsorte IO3 bis IO9 im angemessenen Gebietsbereich befinden, diese können so eingetragen werden. Der Immissionsstandort IO 1 wird einem Wohn- und Bürogebäude zugeordnet und IO 2 wird als Betriebsgebäude, Wohn- und Bürogebäude eingewiesen, beide haben keinen Einfluss auf das Ergebnis nach der Prüfung ergeben. Dennoch sind die Messorte der Immissionsorte IO 1 und IO 2 ist den Unterlagen entsprechend anzupassen. 7. Weitere betroffenen Stellen Naturschutzrechtliche Belange wurden ausreichend berücksichtigt, es bestehen keine weiteren Anforderungen an die Planung. Bitte entschuldigen Sie unsere späte Übersendung der aufgeführten Punkte. Mit freundlichen Grüßen	Auf obenstehende bzw. nachfolgende Stellungnahme mit zugehörigem Abwägungsvorschlag wird verwiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 1	**Gesendet:** Freitag, 6. Oktober 2023 09:51 **An:** Sizodon, Charline (BAG); roman.maier@ingelfingen.de; laib@di-droescher.de **Cc:** Mandy.Heyn@Hohenlohekreis.de **Betreff:** WG: BBP Ingelfingen Breter- 4. Änderung **Anlagen:** image001.png; image002.png; image003.png; image004.png Sehr geehrte Damen und Herren, nach telefonischer Rücksprache mit Frau Heyn und Herr Laib am Donnerstag, die Anmerkung zu Punkt 2 Immissionsschutz. 2. Immissionsschutz Ergänzend zum zweiten Absatz bezüglich der Einstufung der Immissionsstandorte teilen wir Ihnen mit, dass das Baurecht die Einstufung der Immissionsorte nochmals geprüft hat und bis auf den IO 1 zu der gleichen Einstufung gekommen ist. Der Immissionsort IO01 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Breter, der dort ein Gewerbegebiet ausweist. Bei dem IO2 wäre die genaue Lage des Immissionsortes nochmals zu prüfen, da gemäß HOKIS, welches das Liegenschaftskataster mit abbildet, im östlichen Bereich ein Betriebsgebäude ausgewiesen ist. Der Wohn- und Bureau ist im mittleren und westlichen Bereich ausgewiesen. Diese Änderungen dürften keine Auswirkungen auf das grundsätzliche Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung haben. Die schalltechnische Untersuchung sollte dennoch an den entsprechenden Stellen angepasst werden, auch weil sie Grundlage für weitere Verfahren ist (z.B. Baugenehmigungsverfahren). Mit freundlichen Grüßen	Wie in Tabelle 3 auf Blatt 10 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 14. März 2023 beschrieben, wurde die Schutzwürdigkeit des Immissionsorts IO 01 (Eichendorffstraße 15) aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der Nachbarschaft „wie in einem Mischgebiet" bewertet (Ansatz eines Orientierungswerts bzw. Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Sofern für den Immissionsort IO 01 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breter" die vergleichsweise weniger strengeren schalltechnischen Beurteilungswerte für Gewerbegebiete (von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) herangezogen werden, ergibt sich keine abweichende schalltechnische Bewertung. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter") ist aus schalltechnischer Sicht damit am Standort grundsätzlich realisierbar.	Kenntnisnahme
		Die Lage des Immissionsorts IO 02 (Künzelsauer Straße 3) wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan im östlichen Teil des Gebäudekomplexes angesetzt, da sich der östliche Teil des Gebäudekomplexes in geringster Entfernung zum Plangebiet befindet und an diesem Aufpunkt damit i.d.R. mit den höchsten Schalleinwirkungen zu rechnen ist. Beim Ansatz des Immissionsorts IO 02 im westlichen Teil des Gebäudekomplexes sind entsprechend geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Aus einer veränderten Lage des Immissionsorts IO 02 an den Fassaden des Gebäudekomplexes (Künzelsauer Straße 3) ergibt sich somit keine abweichende schalltechnische Bewertung.	Kenntnisnahme
		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgenommenen schalltechnischen Bewertung ist keine Neufassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erforderlich.	Kenntnisnahme
		Ergänzend wird auf obenstehende Stellungnahmen mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen verwiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2	**Baden-Württemberg** REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart Baldauf Architekten und Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Datum: 30.08.2023 Name: Dr. Nina Rohrberg-Braun Durchwahl: 0711 904-12114 Aktenzeichen: RPS21-2424-272/4/6 (Bitte bei Antwort angeben) Versand erfolgt nur per E-Mail an c.griodon@baldaufarchitekten.de Bebauungsplan "Breter - 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Verfahren nach § 13 a BauGB Hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 31.07.2023 Sehr geehrte Frau Griodon, sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: **Raumordnung** Mit o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters in Ingelfingen geschaffen werden. Dabei ist beabsichtigt die derzeitige Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.125 m² Verkaufsfläche (inkl. 65 m² Bäckerei) zu vergrößern. Aus den Unterlagen folgt, dass der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Hierbei handelt es sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt. Mithin müssen die Einzelhandelsplansätze 3.3.7 ff. (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (im Folgenden LEP) und die Plansätze 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (im Folgenden Regionalplan) eingehalten werden, welche als	**Raumordnung** Nebenstehende Ausführungen zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

- 2 -

Zu 2

Ziele der Raumordnung fungieren. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).		
Aus raumordnerischer Sicht begrüßen wir die Sicherung der Grundversorgung in Ingelfingen und tragen die Planung mit.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen wird.	Kenntnisnahme
Den Unterlagen ist eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 27.03.2023 zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beigefügt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrations- und Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden können.		
Die Aussagen im Gutachten sind plausibel und nachvollziehbar dargelegt. So dient das Erweiterungsvorhaben des einzigen Lebensmittelmarkts vor Ort der Sicherung der Grundversorgung (Konzentrationsgebot), der Umsatz stammt zu 90% aus der Standortgemeinde (Kongruenzgebot) und die Kaufkraftumverteilungen bewegen sich mit maximal 3% gegenüber einzelnen Anbietern in Ingelfingen und maximal 1 % im Umland auf einem vernachlässigbaren Niveau. Auch kann der Standort als integriert nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP beurteilt werden. Nördlich an den Markt grenzen unmittelbar wesentliche Wohnanteile der Gemeinde an, westlich liegt ebenfalls ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang in unmittelbarer Nähe.	Der beiliegenden Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wird zugestimmt.	Kenntnisnahme
Abschließend weisen darauf hin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen sind.	Der Flächennutzungsplan wird gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.	Berücksichtigung
Stellungnahme Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Der Geltungsbereich verläuft parallel zum Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Ingelfingen im Zuge der L 1045. Die Erschließung des Marktes erfolgt wie bisher über die parallel zur Landesstraße verlaufende Eichendorffstraße.	**Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen** Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Es bestehen keine Einwendungen seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.	Kenntnisnahme
Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	- 3 -		
Zu 2			
	Herrn Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, E-Mail Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de		
	Anmerkung Abteilung 8 – Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung 8 – Denkmalpflege keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
	Hinweis Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).	Nebenstehender Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Das Regierungspräsidium erhält nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans eine digitale Mehrfertigung des Plans sowie den Bekanntmachungsnachweis.	Berücksichtigung
	Mit freundlichen Grüßen		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4a	**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG** LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach: 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Freiburg i. Br. 16.08.2023 Durchwahl Nr.: 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Kreis Aktenzeichen: 2511 / 23-03507 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **A Allgemeine Angaben** **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Hohenlohekreis (TK 25: 6623 Ingelfingen, TK 25: 6723 Öhringen)** **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** **Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB** Ihr Schreiben vom 31.07.2023 Anhörungsfrist 30.08.2023 **B Stellungnahme** Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	**Geotechnik** Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 4a	Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Oberen Röttone erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen baugrundtechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Nebenstehende Ausführungen werden in den Textteil in den Hinweisen, Kapitel D4 aufgenommen.	Berücksichtigung
	Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen	**Boden** Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	**Mineralische Rohstoffe** Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
	Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung des LGRB statt.	**Grundwasser** Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nebenstehender Hinweis auf die Lage des Planvorhabens in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist, wird in den Textteil unter dem Hinweis D5 ergänzt (siehe auch nachfolgend aufgenommene ergänzende Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg hierzu).	Kenntnisnahme Berücksichtigung
	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.	**Bergbau** Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 4a	Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Siehe oben	
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	**Geotopschutz** Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	**Allgemeine Hinweise** Im Geotopkataster des LGRB sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Datensätze vermerkt.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 4a	**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 15:17 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Cc:** Gehring-Kaso, Minsada (RPF); Winker, Florian (RPF) **Betreff:** RE: 91-2511 // 23-03507 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Erledigt Sehr geehrte Frau Girodon, ich bin der zuständige Sachbearbeiter der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) des LGRB im oben genannten Verfahren Nach den im LGRB vorliegenden Geodaten kann artesisch gespanntes Grundwasser im Planungsgebiet sowohl im Quartär, im Unteren Muschelkalk sowie im Oberen Buntsandstein auftreten. Artesische Grundwässer wurden im näheren Umfeld (Künzelsau) bei Bohrungen im Unteren Muschelkalk und im Oberen Buntsandstein angetroffen. Der Hinweis auf möglicherweise artesisch gespannten Grundwasser sollte daher bei weiteren Eingriffen in den Untergrund berücksichtigt werden, vor allem bei Eingriffen, die bis in den Muschelkalk bzw. Buntsandstein reichen (z. B. Erdwärmesonden-Bohrungen; tiefe Gründungs-Bohrungen etc.). Mit freundlichen Grüßen	Nebenstehende Hinweise auf die Lage des Planvorhabens in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist, wird in den Textteil unter dem Hinweis D5 ergänzt.	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4b	**Gesendet:** Dienstag, 29. August 2023 14:14 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Cc:** UFB, LK HOHENL (RPF) **Betreff:** STN hFB zum BBP „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet Sehr geehrte Frau Girodon, sehr geehrte Damen und Herren, Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, baten Sie um Stellungnahme der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung" der Stadt Ingelfingen.	Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Innerhalb des Plangebietes des o. g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ebenso ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Vorhaben nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass forstrechtliche/-fachliche Belange nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme
	Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur dann erforderlich, wenn mögliche Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald). Die zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Hohenlohekreis erhält Kenntnis hiervon. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

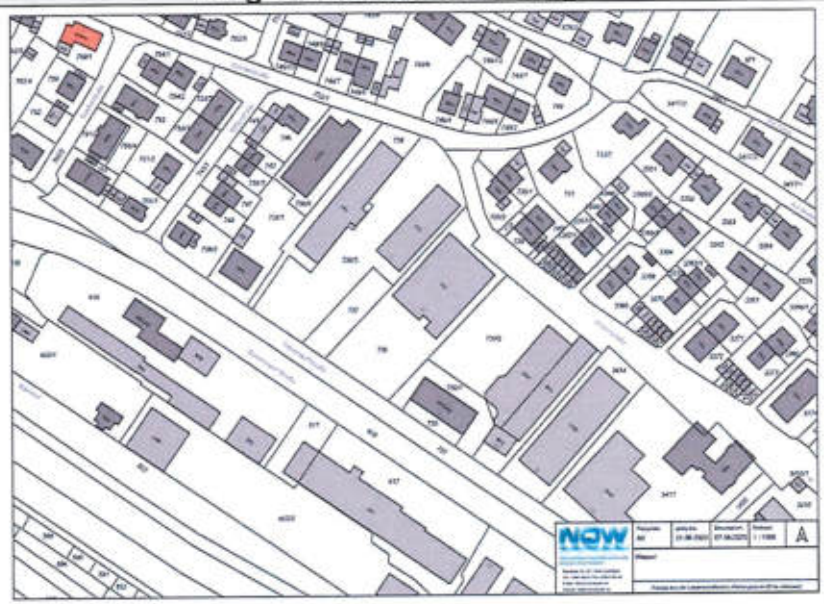
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Regionalverband Heilbronn-Franken · Am Wollhaus 17 · 74072 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Datum: 21.08.2023 Bearbeiter: Hg/Fl Az.: 7-2-3-2/Ingelfingen Ihr Az.: **Ingelfingen, Bebauungsplanverfahren „Breter – 4. Änderung“** Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:		
	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir begrüßen die Standortentwicklung zur Sicherung der Grundversorgung in Ingelfingen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.	Kenntnisnahme
	Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, das zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich ist und mit Blick auf die Nähe des Standorts zur Wohnbebauung als städtebaulich integriert beurteilt werden kann. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot sind somit eingehalten. Die Umsatzumverteilungen des Vorhabens sind gutachterlich untersucht. Die Auswirkungsanalyse stellt unter Zuhilfenahme plausibler Annahmen die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot deutlich fest. Wir folgen den Aussagen des Gutachtens. Städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.	Nebenstehende Ausführungen zur gutachterlichen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.	Da als nächster Schritt der Satzungsbeschluss erfolgt findet eine weitere Beteiligung im Verfahren nicht statt.	Berücksichtigung
	Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Der Regionalverband Heilbronn-Franken erhält nach Satzungsbeschluss eine Mehrfertigung.	Berücksichtigung

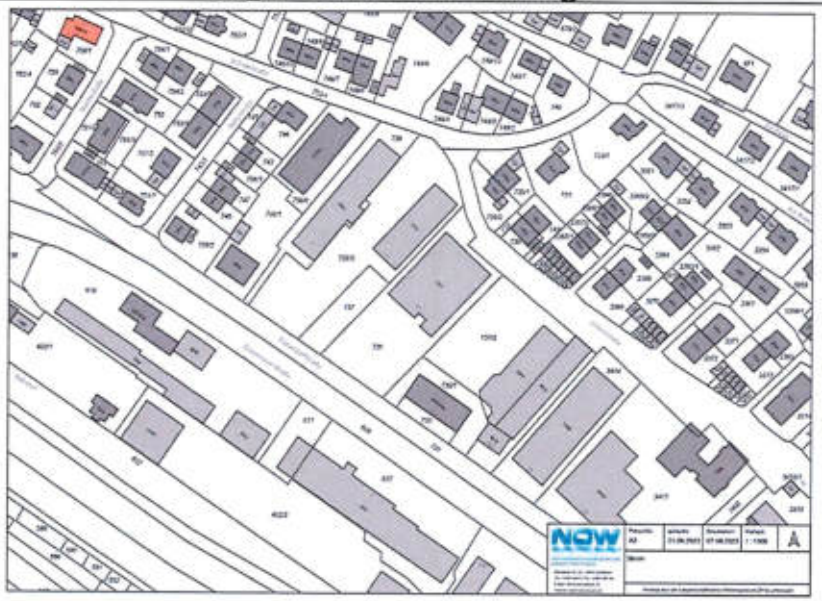
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
6	**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 15:28 **An:** Girodon, Claudia (BAG) **Betreff:** AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung" Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen** Sehr geehrte Frau Girodon, das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen. Mit freundlichen Grüßen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Grundstücke, Interessen sowie Planungen der Vermögen und Bau Baden-Württemberg nicht vom Vorhaben betroffen sind und keine Bedenken/ Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
7	**Gesendet:** Montag, 7. August 2023 10:45 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** Stellungnahme-BP "Breter – 4. Änderung" **Anlagen:** 2023_08_07_23.pdf **Stellungnahme NOW** **Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ in Ingelfingen** Sehr geehrte Frau Girodon, der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) wurde gebeten, zum Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung.“, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet in Ingelfingen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Mit freundlichen Grüßen Bauzeichnerin, Abteilung Projektplanung und -abwicklung **Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)** Blaufelder Straße 23 · 74564 Crailsheim	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Anlagen der NOW im Plangebiet befinden und betroffen sind.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7	**ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG NORDOSTWÜRTTEMBERG** Blaufelder Straße 23, 74564 Crailsheim, Telefon 07951/481-0, Telefax 07951/481-40 E-Mail: nordostwasser@now-wasser.de, Internet: www.now-wasser.de **Online - Planauskunft** Erteilt durch: **Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg** Blaufelder Straße 23 74564 Crailsheim Stellungnahme und Auskunft über bestehende Versorgungseinrichtungen im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes. **Planauskunft- Nr.:** **2023_08_07_23** Name des Anforderers: Charline Girodon Name des Unternehmens: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Anschrift des Unternehmens: 70199 Stuttgart, Schreiberstraße 27 Auftraggeber: baldauf Architekten Verwendungszweck: BP "Breter" Ort der Baumaßnahme: Ingelfingen Eichendorffstraße Ansprechpartner / Bauleiter: Telefon: EMail: Beginn der Baumaßnahme: Datum und Uhrzeit der Anfrage: 07.08.2023 10:42 **Nachfolgend erhalten Sie:** • Stellungnahme zur Planauskunft • Leitungsschutzanweisung • Betroffene Anlagen mit Zeichenerklärung • Planausschnitt Wasser • Planausschnitt Strom / Fernmeldekabel • Protokoll der Planauskunft Wir weisen darauf hin, dass die Vorgaben aus der Nutzungsvereinbarung, Datenschutzvereinbarung (Homepage NOW) und der Leitungsschutzanweisung zwingend einzuhalten sind. Terminliche Abstimmungen zu Absteckungen, Einweisungen oder Vor-Ort-Terminen erfolgen mind. 10 Arbeitstage vor Baubeginn ausschließlich per E-Mail: planauskunft@now-wasser.de Für dringende Rückfragen oder Sonderfälle ist die zentrale Planauskunft unter folgender Telefonnummer Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr erreichbar: **07951/481-777** Bei Gefahr in Verzug ist unverzüglich die Leitwarte unter Tel: 07951/481-11 zu informieren.	Nebenstehende Ausführungen der Planauskunft werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7	**ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG NORDOSTWÜRTTEMBERG** Blaufelder Straße 23, 74564 Crailsheim, Telefon 07951/481-0, Telefax 07951/481-40 E-Mail: nordostwasser@now-wasser.de, Internet: www.now-wasser.de **Stellungnahme zur Anfrage: 2023_08_07_23** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Leitungsanfrage. **In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.** Wir verweisen auf Ver- und Entsorgungsleitungen der jeweiligen Gemeinde, Stadtwerke und den bekannten Flächenversorgern. Im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes befinden sich weitere Fernwasserversorger, welche Versorgungsanlagen in dem Gebiet Ihrer Maßnahme betreiben könnten: • Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe • Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe • Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung • Zweckverband Sulmwasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Schmerachgruppe • Nassau Wasserversorgungsgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Kochereckgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Allmersbach im Tal • Zweckverband Wasserversorgung Jagsttalgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Söllbachgruppe • Zweckverband Hardt Wasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle • Zweckverband Mutlanger Wasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Rombachgruppe • Zweckverband Rieswasserversorgung • ... (keine Haftung auf Vollständigkeit) Für dringende Rückfragen oder Sonderfälle ist die zentrale Planauskunft unter folgender Telefonnummer Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr erreichbar: **07951/481-777**	Nebenstehende Ausführungen der Planauskunft werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

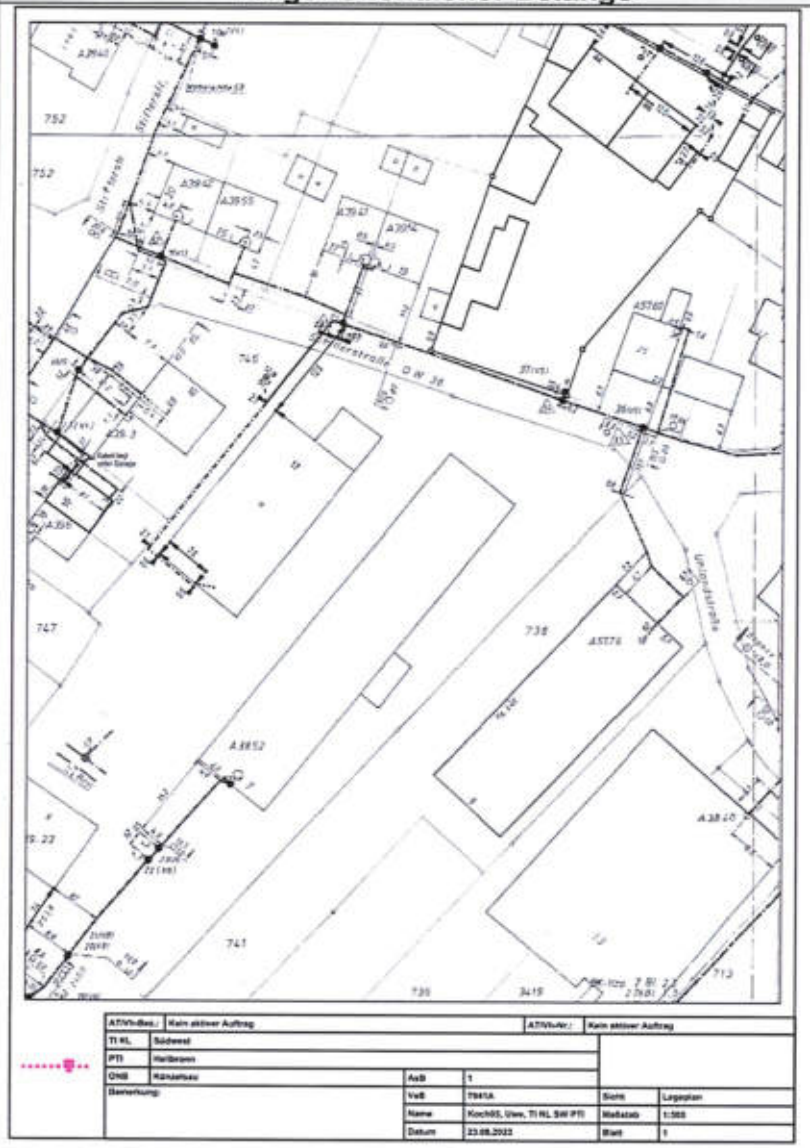
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7		Nebenstehender Plan wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7		Nebenstehender Plan wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
8	Handwerkskammer Heilbronn-Franken • Postfach 10 65 • 74065 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen** **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben, sofern in Bezug auf den Lebensmittelmarkt auf die Belange des örtlichen Lebensmittelhandwerks Rücksicht genommen wird, z. B. durch ein eingeschränktes Back- und Wurstwarensortiment sowie eingeschränkte Vorkassenzonen. Mit freundlichen Grüßen	Recht 31. Juli 2023 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: Ansprechbar: Regina Muhl Telefon 0713 Telefax 0713 Regina Muhl Handwerkskammer Abes 70 74077 Heilbronn info@hwk-hn.de www.hwk-hn.de Präsident: Ulrich Bopp Hauptgeschäftsführer Ralf Schmitt	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die Modernisierung eines bestehenden Marktes. Im Zuge der Modernisierung erfolgt eine großzügigere Warenpräsentation (breitere Gänge). Eine grundsätzliche Änderung oder Erweiterung des Sortimentes erfolgt jedoch nicht. Auch in der Vorkassenzone werden keine zusätzlichen Märkte errichtet.	Kenntnisnahme

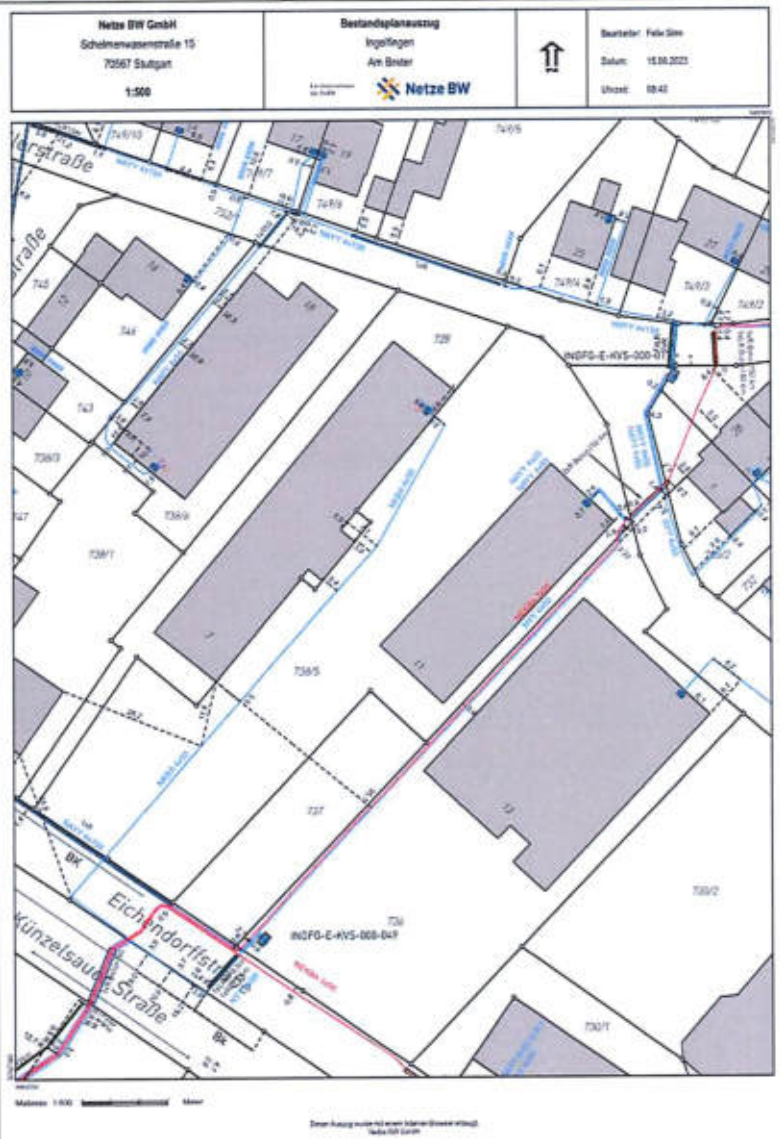
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
9	IHK Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken EINGEGANGEN 28. Aug. 2023 baldauf architekten und stadtplaner gmbh IHK Heilbronn-Franken | Ferdinand-Braun-Straße 20 | 74074 Heilbronn 703930 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Girodon Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart BEARBEITET VON / E-MAIL yvonne.korb@heilbronn.ihk.de TELEFON 07131 9677 - 211 TELEFAX 07131 9677 - 905 DATUM Heilbronn, 25.08.2023 **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN „BRETER – 4. ÄNDERUNG“, STADT INGELFINGEN** Ihr Zeichen: ChG Sehr geehrte Frau Girodon, wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 31. Juli 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, (X) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. ( ) uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen. ( ) dass um Fristverlängerung bis ... gebeten wird. Freundliche Grüße	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK keine Bedenken oder Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
11	**Gesendet:** Mittwoch, 23. August 2023 07:49 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** AW: 2023B_268_Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet **Anlagen:** Ingelfingen Schillerstr. A3 .pdf Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden und derzeit eine Verlegung nicht erforderlich ist.	Kenntnisnahme
	In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache der Ausführungsplanung und findet dort Berücksichtigung.	Kenntnisnahme
	Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben Mit freundlichen Grüßen		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 11		Nebenstehender Plan wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
12	**Gesendet:** Dienstag, 15. August 2023 09:19 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Cc:** Dörr Marius **Betreff:** AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet **Anlagen:** Bestandsplanauszug_Ingelfingen_Am Breter.pdf **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet Sehr geehrte Damen und Herren, der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Der Schutzstreifen pro Mittelspannungskabel beträgt mindestens 1 m (je 50 cm links und rechts der Leitungsachse). Innerhalb des Schutzstreifens der Kabel müssen folgende Nutzungseinschränkungen eingehalten werden: • Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. • Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigen könnte, ist auszuschließen (z. B. Bäume oder andere Pflanzen mit tiefen Wurzeln; horizontales Wurzelwachstum ist bei Pflanzungen außerhalb des Schutzstreifens zu berücksichtigen). • Gebäude oder bauliche Anlagen dürfen nicht ohne die Genehmigung der Netze BW errichtet werden. • Das Gelände innerhalb des Schutzstreifens darf nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers verändert werden (z. B. Niveauänderung). • Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen (z. B. Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. • Es dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand gefährden oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können (z. B. keine Einrichtung von Dauerstellplätzen; keine Lagerung von Schüttgütern, Pflanzung von Bäumen, Baustoffen und wassergefährdenden Stoffen). Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, ober ob ggf. eine kundeneigene Umspannstation erforderlich wird, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen. Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit unserer Projektierung (Marius Dörr, Tel.: +49 7941 932381 Mail: m.doerr@netze-bw.de) abzustimmen. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. 1	Es ist ein Niederspannungs-Netzanschluss an das Gebäude Eichendorffstr. 7 im (siehe Plan unten, blaue Leitungen) im Plangebiet vorhanden. Diese befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Zuge der Ausführungsplanung wird diese berücksichtigt. Die Mittelspannungsleitung im nordöstlichen Planbereich (siehe Plan unten, rote Leitung) befindet sich in ausreichendem Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit einem Leitungsrecht (0,5m + 0,5m) zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Im nordöstlichen Bereich quert die Bestandsleitung mit entsprechendem Schutzstreifen (siehe A7) die im Bebauungsplan als Pflanzbindung eingezeichnete Fläche. Daher wird in die Bebauungsplan-Begründung unter Ziff. A8.1 eingefügt, dass bei einer Neupflanzung die Maßgaben des Leitungsträgers zu beachten sind. Nebenstehende Ausführungen sind Teil der Ausführungsplanung und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Sie finden im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend Berücksichtigung.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 12	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Anlage: 1 Planauszug Freundliche Grüße	Da als nächster Schritt der Satzungsbeschluss erfolgt findet eine weitere Beteiligung im Verfahren nicht statt. Die NetzeBW GmbH erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Mehrfertigung der Bebauungsplanunterlagen.	Berücksichtigung Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 12		Nebenstehender Plan wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
13	**Gesendet:** Donnerstag, 3. August 2023 09:40 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet **Signiert von:** bauleitplanung@transnetbw.de **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung" in Ingelfingen** **Hier – Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung" in Ingelfingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Höchstspannungs-leitungen der TransnetBW sich im Geltungsbereichs befinden oder geplant sind. Es werden keine Bedenken und Anmerkungen vorgebracht. TransnetBW wird im weiteren Verfahren nicht weiter beteiligt.	Kenntnisnahme Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
15	**Gesendet:** Dienstag, 1. August 2023 14:19 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet Sehr geehrte Frau Girodon, vielen Dank, dass Sie uns über die Änderung des Bebauungsplans informieren. Der Planungsbereich liegt über einen Kilometer westlich von unserer Gas-Hochdruck-Leitung. Unsere Versorgungsleitungen sind daher nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegen Ihr Vorhaben. Freundliche Grüße	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Tauberfranken GmbH betroffen sind und keine Einwendungen / bedenken bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
17	**Gesendet:** Montag, 7. August 2023 12:40 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Maßnahmen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen. Mit freundlichen Grüßen POLIZEIPRÄSIDIUM HEILBRONN Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz/Verkehr Karlstraße 108 74076 Heilbronn	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus polizeilicher Sicht keine Anregungen vorgebracht werden.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
18	BUNDESWEHR Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart **Nur per E-Mail: C.Girodon@baldaufarchitekten.de** Aktenzeichen: 45-60-00 / V-0706-23-BBP Ansprechpartner: Herr Czeck Telefon: 0228 5504-5291 E-Mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org Datum: 09.08.2023 Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hier: **Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen** Bezug: Ihr Schreiben vom 31.07.2023 - Ihr Zeichen: ohne Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
20	**Gesendet:** Mittwoch, 23. August 2023 09:22 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** WG: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingolfingen, Veröffentlichung im Internet **Anlagen:** BP_Breter_4. Aend._Anschreiben-Veroeffentlichung.pdf; BP_Breter_4-Aend_Verteilerliste.pdf; Beteiligungsformblatt Stand 03.05.2023.pdf Sehr geehrte Frau Girodon, die Stadt Mitterteich hat keine Einwendungen oder Bedenken gegen o. g. Bebauungsplanverfahren. Wir wünschen weiterhin einen guten Verlauf. Freundliche Grüße	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken / Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
21	EINGEGANGEN 02 Aug. 2023 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Dörzbach Bürgermeisteramt, Marktplatz 2, 74677 Dörzbach Gemeinde Dörzbach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Es schreibt Ihnen: Claudia Konrad Durchwahl: (0 79 37) 91 19-12 Email: claudia.konrad@doerzbach.de Unser Zeichen: ko/621.41 Ihr Zeichen: Datum: 31.07.2023 **Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften "Breter - 4. Änderung"** **Stadt Ingelfingen** **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** **Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Dörzbach hat den Entwurf des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung", Ingelfingen zur Kenntnis genommen. Belange der Gemeinde Dörzbach werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf. Mit freundlichen Grüßen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Gemeinde Dörzbach nicht berührt werden.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
22	EINGEGANGEN 11. AUG. 2023 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Gemeindeverwaltung Mulfingen, Kirchweg 1, 74673 Mulfingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Charline Giordon Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart MULFINGEN hier lässt sich's gut leben Gesprächspartner Frau Fitzgerald Leitung Hauptamt Telefon: 0 79 38/90 40-20 e-mail: angelika.fitzgerald@mulfingen.de Az.: 621.41; 621.40 / 083858 / fi Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: 25.03.2021 01.08.2023 **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen** Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Frau Girodon, wir danken für Ihre E-Mail vom 31.07.2023. Durch das oben genannte Verfahren werden Belange der Gemeinde Mulfingen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Wir wünschen dem Verfahren weiterhin einen guten Verlauf. Mit freundlichen Grüßen Gemeindeverwaltung Mulfingen Kirchweg 1, 74673 Mulfingen Telefon 07938 9040 - 0 Telefax 07938 9040 - 13 e-mail: info@mulfingen.de Internet: www.mulfingen.de Öffnungszeiten: Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr Mo. 13:30 – 18:00 Uhr Di. + Do. 13:30 – 16:00 Uhr	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Gemeinde Mulfingen nicht berührt werden und keine Bedenken /Anregungen vorgebracht werden.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
25	**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 08:16 **An:** Girodon, Charline (BAG) **Betreff:** WG: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Veröffentlichung im Internet - Gemeinde Weißbach **Anlagen:** BP_Breter_4-Aend__Anschreiben-Veroeffentlichung.pdf; BP_Breter_4-Aend_Verteilerliste.pdf; Beteiligungsformblatt Stand 03.05.2023.pdf **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet Guten Morgen Frau Girodon, die Gemeinde Weißbach hat keine Bedenken und Anregungen zu o. g. Bebauungsplan. Wir wünschen dem Verfahren weiterhin einen guten Verlauf. Freundliche Grüße	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Verbände	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
V2	EINGEGANGEN 21. Aug. 2023 baldauf architekten und stadtplaner gmbh **Bauernverband Schwäbisch Hall - Hohenlohe - Rems e.V.** **Geschäftsstelle Übrigshausen:** Am Richtbach 1 74547 Untermünkheim Telefon 0 79 44 - 94 35 0 Telefax 0 79 44 - 94 35 111 **Bauernverband Schwäbisch Hall - Hohenlohe - Rems e. V.** Baldauf Architekten u. Stadtplaner GmbH Frau Girodon Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart Vorab per Mail: c.girodon@baldaufarchitekten.de Helmut Bleher Geschäftsführer Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V. Geschäftsstelle Übrigshausen Am Richtbach 1 74547 Untermünkheim Telefon 0 79 44 - 94 35 0 Telefax 0 79 44 - 94 35 111 Mail: helmut.bleher@lbv-bw.de Übrigshausen, 16.08.2023 **Bebauungsplanverfahren „Breter 4. Änderung", Stadt Ingelfingen - Anhörung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Frau Girodon, sehr geehrte Damen und Herren, in der vorbezeichneten Angelegenheit bedanken wir uns für die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme. Zum aktuellen Stand der Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung. Mit freundlichen Grüßen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da als nächster Schritt der Satzungsbeschluss erfolgt findet eine weitere Beteiligung im Bebauungsplan-Verfahren nicht statt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Anlage 2 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BRETTER - 4. ÄNDERUNG"

vom 24.10.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Nachrichtliche Übernahme
D Hinweise
E Verfahrensvermerke
F Anhang

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gunz Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87 0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 723398
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, vom 24.10.2023
- **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung" Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023
- **Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 06.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung", Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. März 2023

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingolfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023
- **Wasserwirtschaftliche Untersuchungen** zum Bebauungsplan Breter in Ingolfingen, Stadt Ingolfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter"

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- Großflächige Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,24 (entspricht 1.060 m² Verkaufsfläche (VK)).
- als untergeordnete Einrichtung sind Bäckereien an die ein Bistro/Café angeschlossen ist mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,015 (entspricht Verkaufsfläche (VK) von 65 m²).

(Hinweis: Definition Verkaufsfläche (VK) siehe Ziff. A1.2)

Weiterhin im Sondergebiet zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Unzulässig sind im gesamten Plangebiet: Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung).

A1.2 Definition Verkaufsfläche (VK)

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

A1.3 Definition Verkaufsflächenzahl (VKZ)

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der festgesetzten **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH = FFH (Fertigfußbodenhöhe)) entsprechend den Planeinschrieben.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFH (Fertigfußbodenhöhe)) ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Meter ü. NN festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH darf bis zu +/- 20 cm abgewichen werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika gemessen. Bei geneigten Dächern und Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe zwischen dem Hochpunkt des Daches und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe (GH max.) kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Abluteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) und Brüstungen um max. 2,5 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze in Form von Überdachungen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.)

A4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, Müllcinhausungen sowie die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienende Einrichtungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasser<u>un</u>durchlässigen Belägen herzustellen.

Alle anderen Verkehrsflächen (private Erschließungswege und Hofflächen, Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind ebenfalls wasserundurchlässig herzustellen.

Bei verschmutztem Niederschlagswasser ist vor der Versickerung oder ortsnahen Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine Behandlung erforderlich.

A6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 10°) von Gebäuden mit Ausnahme von Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten sind zu 40 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet.

Die zusätzliche Nutzung der Flächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls zulässig. Die Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

A6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A8.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Eingrünung inkl. Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Grünstrukturen und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände und Grünstrukturen sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

A8.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwang festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang (pz) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 18 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

vgl. Ziff. A6.2

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziff. A2.2).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Beschichtungen zum Wärme- und Sonnenschutz sowie zum Schutz gegen Vogelschlag.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Webeanlagen sind an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) firmeneigenen Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Selbstständige / freistehende Werbeanlagen

Je Grundstück sind maximal drei selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten, Werbetafeln) jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m (Oberkante Werbeanlage) zulässig (gemessen ab Geländeoberkante).

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen sowie
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Anlage von Schottergärten in Form von Grobkies- oder Grobschotterflächen auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke ist, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden, unzulässig.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Überflutungsbereich HQ 100

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt das Plangebiet nahezu vollständig in der Überflutungsfläche HQ100.

Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans sind insbesondere die Ausführungen zu § 78 Abs. 3 WHG maßgeblich (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.5). Zudem wurde aufgrund dessen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Untersuchung („Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023") erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt des Hohenlohekreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.

Abstellen, Warten, Betanken von Baustellenfahrzeugen auf dafür vorgesehenen, versiegelten Flächen.

Der erforderliche Bodenabtrag ist unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Der ausgehobene Mutterboden ist auf maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und bei einer Lagerung von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub

ist zu vermeiden. (Wiederverwendung von Erdaushub (unbelastet, verwertbar) / Massenausgleich)

Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen zu treffen, um eine Verunreinigung von Böden, Grund- und Oberflächenwasser zu verhindern.

D3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden."

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Erschließungsstraßen bestehen. Der bestehende Markt soll abgebrochen, jedoch mit kleinen Erweiterungen an derselben Stelle wiedererrichtet werden. Die Höhenlage (EFH) soll zudem gleich bleiben. Somit ist zu erwarten, dass kein übermäßiger Erdaushub anfällt. Ein Untergeschoss ist – entsprechend des Bestandsgebäudes – nicht geplant.

Die geplante Bezugshöhe bzw. Eingangshöhen im Plangebiet orientieren sich am bestehenden Geländeverlauf, sodass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 Abs. 3 LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Modernisierung und Sicherung der Nahversorgung, Innenentwicklung) eingestellt wird.

Bei Bauvorhaben gem. § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

D4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Oberen Röttone erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D5 Grundwasser

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft nach § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) die erforderlichen Anordnungen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Nach den am LGRB vorliegenden Geodaten kann artesisch gespanntes Grundwasser im Planungsgebiet sowohl im Quartär, im Unteren Muschelkalk sowie im Oberer Buntsandstein auftreten. Artesische Grundwässer wurden im näheren Umfeld (Künzelsau) bei Bohrungen im Unteren Muschelkalk und im Oberen Buntsandstein angetroffen.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton").

D6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

D7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Ingelfingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D8 Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen und damit zu Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen kommen. Die Starkregenkartierung für die Stadt Ingelfingen befindet sich aktuell in der Erstellung.

Das Plangebiet ist bereits durch einen Einzelhandelsmarkt bebaut. Dieser soll an gleicher Stelle wieder aufgebaut und geringfügig erweitert werden. Aus diesem Grund wird auf Bebauungsplanebene nicht von starken Auswirkungen auf die Starkregenentwicklung ausgegangen.

Die Starkregengefährdung ist ggf. im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch ein fachkundiges Büro zu prüfen. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

D9 Baulasten

Für das Plangebiet bestehen zwei Baulasten (Abstandsflächenbaulast / Übergangs- und Überfahrtsrechte) zu Gunsten des Flst. Nr. 738 (Eichendorfstraße 7). Diese wurden hinsichtlich der neuen Planung angepasst und mit einer Baulast-Übernahmeerklärung vom 24.04.2023 übernommen.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

D10 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt (Relevanzprüfung zum Artenschutz, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung" Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtringen, 11.10.2021 - Aktualisierung 23.06.2023). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht entbindet, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

D11 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.07.2023
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet durch den Gemeinderat	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2023
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2023 - 30.08.2023
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	31.07.2023 - 30.08.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Ingelfingen, den .....

Michael Bauer,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

F ANHANG

Pflanzlisten

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig
Bergahorn (Acer pseodoplatanus)
Buche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hängebirke (Betula pendula)
Silberweide (Salix alba)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zitterpappel (Populus tremula)

Pflanzliste 2: z. B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Faulbaum (Frangula alnus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Speierling (Sorbus domestica)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergulme (Ulmus glabra)
Obsthochstämme in Sorten

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Fahlweide (Salix rubens)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinera)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Korbweide (Salix viminalis)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Mandelweide (Salix trandra)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Purpurweide (Salix purpurea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Salix racemosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria ocymoides
Sedum album "Coral carpet"
Sedum reflexum Sedum spurium
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
Sempervivum arochnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serphyllum
Sedum als Sprossensaat

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)

Apfelsorten:	Birnensorten:
Bittenfelder	Champagner Bratbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Brettacher	Grüne Jagdbirne
Boskoop	Gelferts Butterbirne
Brettacher	Köstliche von Charneux
Gewürzluiken	Luxemburger Mostbirne
Goldparmäne	Palmischbirne
Goldrenette	Pastorenbirne
Jakob Fischer	Stuttgarter Geißhirtle
Öhringer Blutstreifling	Alexander Lucas
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne
Winterrambour	Kirchensaller Mostbirne
Zabergäurenette	Oberösterreicher Wasserbirne

Anlage 3 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BRETTER
4. ÄNDERUNG"

vom 24.10.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schmalzstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 67-0
Fax: 07 11 / 9 67 67-22
info@baldauf-architekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726306
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Innenstadtbereich von Ingelfingen, südlich eines Wohngebietes, liegt ein Lebensmittelmarkt, der sich bereits seit mehreren Jahren am Standort befindet und unter anderem der Nahversorgung der Bevölkerung dient. In das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist ein Backshop integriert.

Der Lebensmittelmarkt hat im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte daher ihren Markt an der Eichendorffstraße neu errichten / erweitern und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen. Statt der derzeit vorhandenen 850 m² Verkaufsfläche sollen 1.125 m² (inkl. Bäckerei) entstehen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO gewertet wird. Dies macht die Ausweisung eins Sondergebiets erforderlich.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung soll die verbrauchernahe Versorgung gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden. Zudem wird die Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich verbessert.

Das Vorhaben liegt u.a. innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breter" (genehmigt am 26.10.1965). Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung ist nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar. Dieser Umstand macht die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um die gewünschten Planungen baurechtlich zu ermöglichen, ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll so festgesetzt werden, dass die Baukörper gemäß der vorliegenden Planung realisiert werden können und durch die Anordnung und Höhe der baulichen Anlagen die Lage und Bedeutsamkeit des Gebietes definiert wird. Eine Orientierung an dem vorhandenen Bebauungsplan und der Umgebung findet statt.

In der Folge hat der Gemeinderat am 20.07.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung" zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften zu fassen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Da die Anforderungen des §13a BauGB erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,44 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das innerstädtische Plangebiet wird bereits durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Daher handelt es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung" umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 4.400 m². Damit liegt die Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²).

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann daher angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen."

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes sieht eine Vorprüfung des Einzelfalls vor bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². Dies ist durch die Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der geplanten Supermarkterweiterung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind, die nach § 3c UVPG die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden (siehe Kapitel 7.2).

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher nach aktuellem Kenntnisstand angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Es ist derzeit vorgesehen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB** (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und versiegelt und die Bauvorhaben wurden im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breter" bzw. „Obere Au" genehmigt. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt (siehe Kapitel 7.1). Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken, 2020, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, ist die Stadt Ingelfingen als Kleinzentrum dargestellt. Hierzu heißt es im Regionalplan, Kapitel 2.3.4 Kleinzentren: „Als neues Kleinzentrum wird Ingelfingen festgelegt. Ingelfingen liegt mit 5.901 (Stand 01.01.2004) Einwohnern zwar unter dem Schwellenwert von 8.000 Einwohnern des Landesentwicklungsplan 2002, Ingelfingen liegt aber im dünn besiedelten Ländlichen Raum. Ingelfingen ist zusätzlich insbesondere als Arbeitsort von übergemeindlicher Bedeutung. Bei ca. 3.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Ort (davon ca. 1.500 im Dienstleistungsbereich) kommen ca. 2.300 aus anderen Gemeinden. Der Einzelhandelsbesatz ist voll ausgeprägt. Ingelfingen ist Sitz einer Hauptschule, verfügt zur Zeit über Hallenbad, Stadtbücherei, 4 Ärzte, 2 Zahnärzte, Apotheke, Notar, Sportplätze, Tennisplätze (2 in der Halle) und ca. 175 Gästebetten. Ingelfingen wird deshalb auf Grund seiner Ausstattung als Kleinzentrum festgelegt." Ergänzend heißt es hierzu: „Die Ausweisungen der Kleinzentren Ingelfingen und Pfedelbach sind von der Verbindlichkeit ausgenommen."

Ingelfingen liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/ Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim. Ingelfingen (Kernort) ist zudem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) aufgeführt.

Das bereits bebaute Plangebiet ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" dargestellt. Nördlich grenzt „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)" an. Südlich des Plangebietes liegt mit der Künzelsauer Straße (L 1045) eine Straße für den überregionalen Verkehr.

In seinem Schreiben vom 19.04.2021 führt der Regionalverband Heilbronn-Franken unter anderem aus: „[…] Für den Einzelhandelsbetrieb, der mit rd. 1.075 m² Verkaufsfläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist, ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Wir gehen vorliegend davon aus, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten sind, sodass einer entsprechenden Bauleitplanung keine raumordnerischen Belange entgegenstehen."

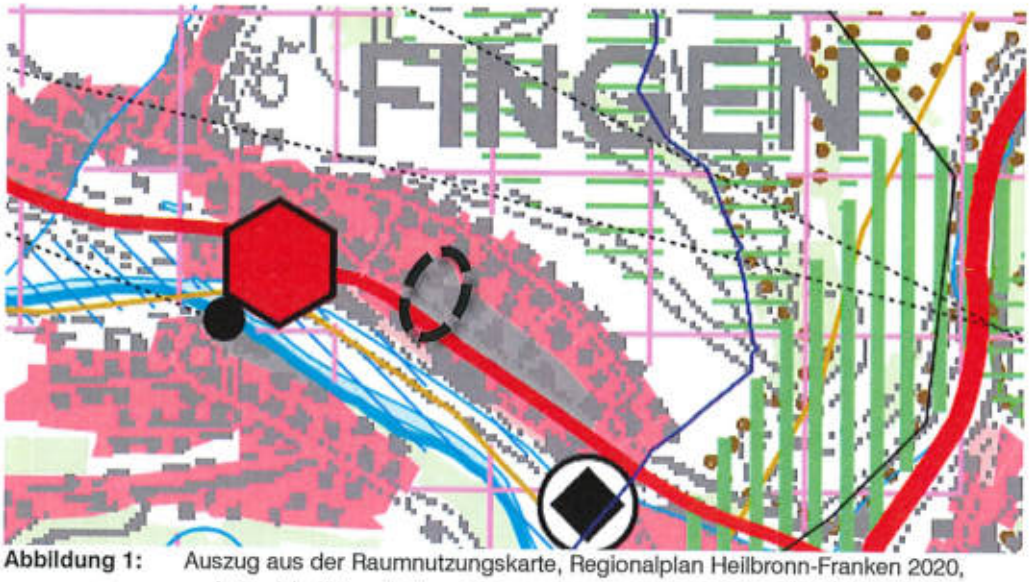


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung"

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtsverbindlichen 6. Fortschreibung - Gewerbe des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich, außerhalb des Plangebietes liegt eine überörtliche Hauptverkehrsstraße.

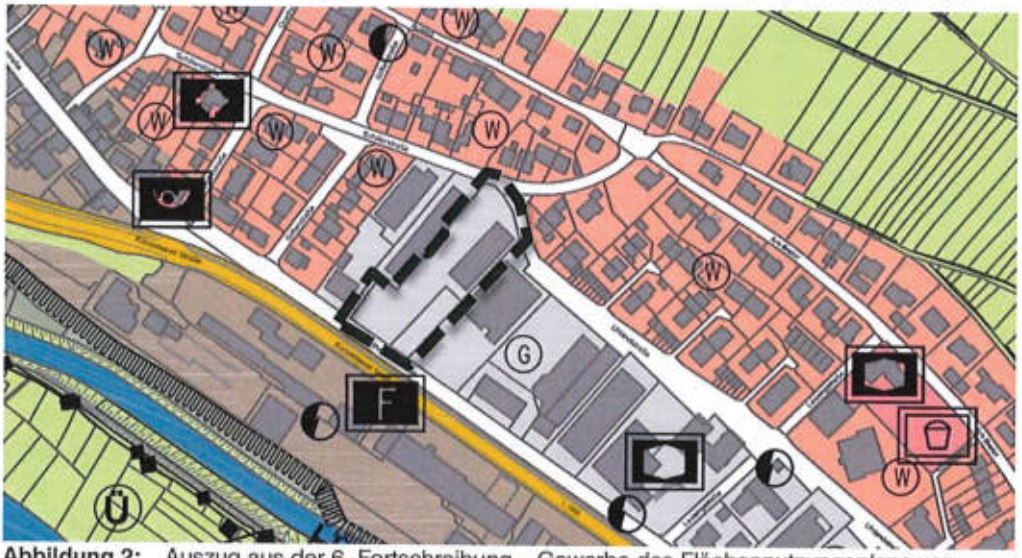


Abbildung 2: Auszug aus der 6. Fortschreibung – Gewerbe des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung"

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt. Entsprechende Untersuchungen / Gutachten wurden erstellt (siehe Kapitel 7).

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung" für diesen Bereich unwirksam werden:

- Bebauungsplan „Obere Au", genehmigt am 30.08.1957
- Bebauungsplan „Breter", genehmigt am 26.10.1965

Die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Breter" und „Obere Au" grenzen im Plangebiet aneinander.

Der Bebauungsplan „Obere Au", genehmigt am 30.08.1957, gilt für den westlichen Planbereich. Hierbei setzt der zeichnerische Teil eine Baulinie und einen Vorgartenbereich fest. Für den Bereich zwischen Eichendorffstraße, Schillerstraße, Mörikestraße und der Tischfabrik Schmezer dürfen Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen bestimmt sind. Gewerbliche Betriebsstätten, die keinen Lärm oder erhebliche Belästigungen der Anlieger verursachen, können zugelassen werden, sofern sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinbaren sind. Landwirtschaftliche Gebäude und gewerbliche Betriebsstätten anderer Art sind nicht zulässig. Festgesetzt sind weiterhin eine zweistockige Bebauung (max. 6,50 m) (35 – 38°), ausnahmsweise eine dreigeschossige Bebauung (max. 9,25 m).

Die Änderung des Bebauungsplans „Obere Au", genehmigt am 12.07.1960, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung".

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breter", genehmigt am 26.10.1965, setzt für das östliche Plangebiet eine Baugrenze fest, einen Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bauverbot)) sowie im nordöstlichen Bereich eine öffentliche Fläche mit Schutzbepflanzung (öffentliche Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf). Südlich und nördlich schließen Verkehrsflächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2, zwei Vollgeschossen (max. 6,0 m) (ausnahmsweise 4 Vollgeschosse für Büro- und Verwaltungsgebäude (11,20 m)) sowie Sattel-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 25-30° festgesetzt.

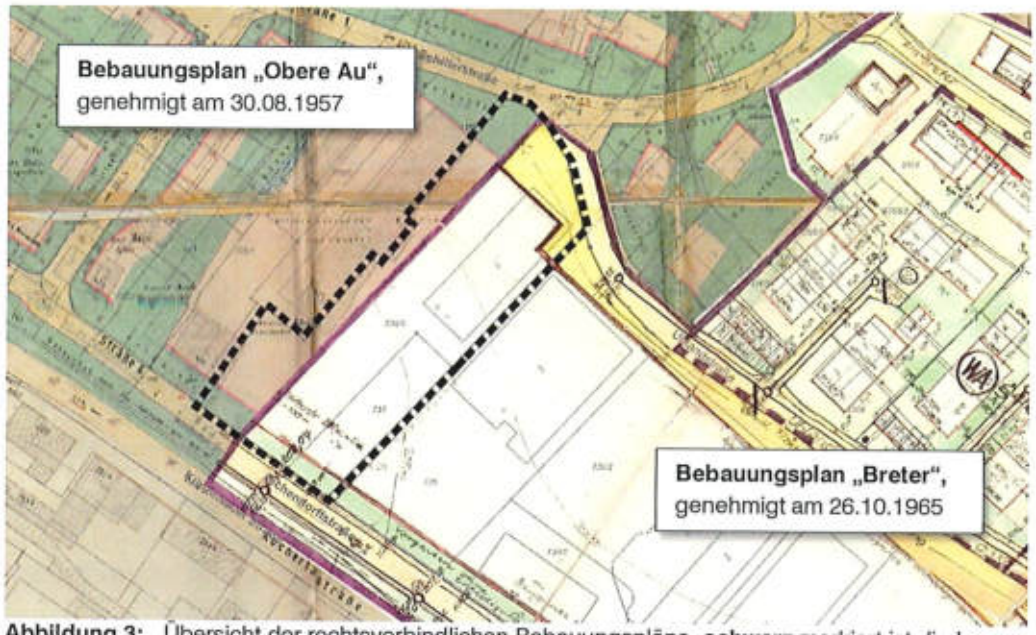


Abbildung 3: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung"

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Mit sechzehn weiteren Gemeinden gehört die Stadt Ingelfingen dem 1973 gebildeten Hohenlohekreis an. Der Hohenlohekreis gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart des Landes Baden-Württemberg. Ingelfingen bildet mit der Stadt Künzelsau eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Ingelfingen, nördlich der Eichendorffstraße bzw. der Künzelsauer Straße (L 1045).

4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet (Flst. Nr. 737, 738/5) befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Netto) mit Backshop und zugehörigen Stellplätzen.

Der Einzelhandelsmarkt wird hauptsächlich von Süden über die Eichendorffstraße erschlossen. Im Norden ist eine kleine Grünfläche mit Baum- / Strauchbestand vorhanden.

Abbildung 4: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung"

4.3 Bestand außerhalb des Plangebietes

Direkt an das Plangebiet schließen mit der Uhlandstraße im Norden und der Eichendorffstraße sowie der Künzelsauer Straße / L 1045 im Süden Verkehrsflächen an. Weiter im Norden befindet sich ein Wohngebiet. Weiter im Süden sowie im Osten und Westen schließen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen, jedoch auch Misch- und Wohnnutzungen an.

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete) vorhanden.

4.5 Gewässer / HQ 100 / Hochwasser

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m der Kocher (Gewässer I. Ordnung). Ebenfalls südlich liegt mit einer Entfernung von ca. 110 m der EVS-Kanal (Gewässer II. Ordnung, von wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Weiter entfernt liegt der Deubach.

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb eines Bereichs, der bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt wird (**HQ 100**) und somit gem. § 76 WHG i.V.m. § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 5).

Die Überschwemmungstiefen liegen bei einem HQ 100 im Plangebiet bei 0,5 m bzw. 1 m. Der Wasserspiegel des HQ 100 liegt im Plangebiet bei 208,9 m ü. NHN, der des HQ extrem bei 210,7 m ü. NHN (gem. LUBW, Stand: 11/2022).

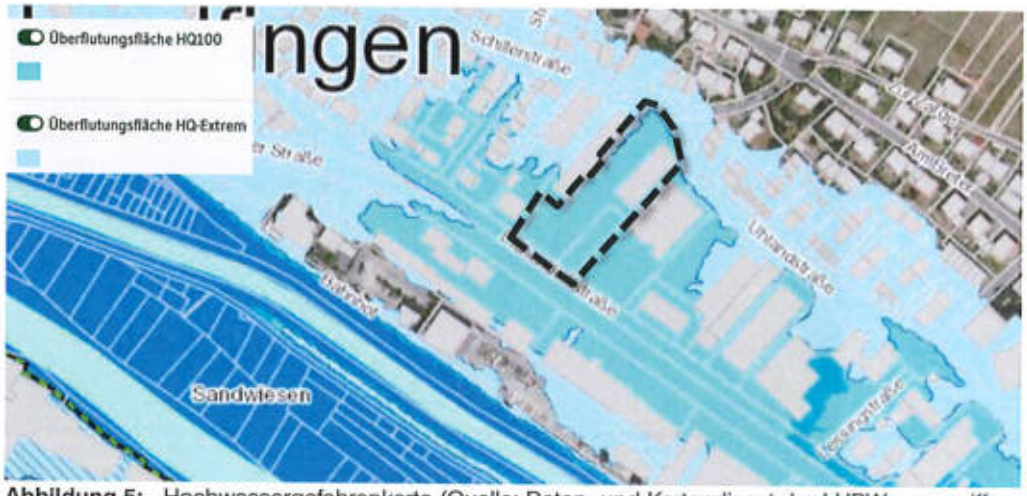


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, zugegriffen am 06.07.2021), **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung"

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG gilt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Maßgaben werden in einem Gutachten zum Bebauungsplanverfahren abgehandelt (siehe auch Kapitel 7.5).

Ergänzend wird bezüglich der hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben ausgeführt: Eine Anhebung der EFH oberhalb des Wasserstandes des HQ100 sowie eine damit einhergehende Erhöhung des Geländes – wie zunächst vorgesehen – soll nun in der konkreten Vorhabenplanung nicht erfolgen, um keinen übermäßigen Retentionsraumverlust zu erzeugen. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll auf der Höhe der aktuellen EFH bleiben.

Bei dem Eintreten eines HQ100 ist es im Zuge der aktuellen Vorhabenplanung vorgesehen, dass Räume geflutet werden („Nachgeben"). Die Vorhabenplanung soll hierauf ausgelegt werden. D.h. alle sensiblen Anlagen (Elektroinstallationen, Technikraum, allgemeine Lagerung, Heizung, Kühlung etc.) werden entsprechend errichtet, so dass im Hochwasserfall das eindringende Wasser keine großen Sachschäden oder einen längerfristigen Betriebsausfall bedingen. Unterhalb der HQ100-Linie werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. technische Anlagen installiert. Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen dieser Vorgehensweise nicht im Wege.

Gemäß obenstehender Abbildung liegt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines **HQ extrem** (siehe Abbildung 5) und zählt somit zu den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind bei der Änderung bzw. Neuaufstellung von Bauleitplänen insbesondere in die Abwägung einzustellen: der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden.

Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für nahezu das gesamte Plangebiet ein mittleres Risiko für das Schutzgut „Wirtschaftliche Tätigkeit" eingestuft. Die wirtschaftlichen Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw.. Durch das „Konzept des Nachgebens" ist, wie obenstehend beschrieben, die Vermeidung erheblicher Sachschäden in Risikogebieten nach § 78b WHG berücksichtigt.

Im Geltungsbereich werden im Falle des HQextrem tiefere Überflutungstiefen errechnet (bis zu 2,5 m, teilweise 3 m). In diesen Bereichen muss von einem höheren Risiko ausgegangen werden, da hier ein sicherer Aufenthalt im Erdgeschoss oder im Freien ggf. nicht mehr gewährleistet ist. Bezüglich des Schutzes von Leben und Gesundheit wird in der Abwägung berücksichtigt, dass zum einen eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit vorliegt und im Gewerbegebiet / Einzelhandelsmarkt keine dauerhafte Nutzung des Geländes durch hilfebedürftige Personenkreise (Kinder, Senioren, Kranke etc.) stattfindet. Der Umgang hiermit kann für die sich dauerhaft im Plangebiet aufhaltenden Personen (Mitarbeiter) durch Schulung / Information stattfinden. Zudem kann das Risiko durch einen Hochwasseralarm- und Einsatzplan (AEP) gesenkt werden.

4.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 737, 738/5.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage in Ingelfingen (Hauptort), innerhalb eines vorrangig durch großkubaturige Gewerbebauten geprägten Bereich. Das Plangebiet ist im Süden geprägt durch die Landesstraße (L 1045) / Künzelsauer Straße und im Norden durch den Übergang in die kleinteiligere Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst sowie der direkten Nachbarschaft sind zudem die umfangreichen Parkierungsflächen der Einzelhandelsbetriebe städtebaulich augenscheinlich.

5.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Im Plangebiet auf Flst. Nr. 737 und 738/5 befindet sich derzeit bereits ein Netto-Einzelhandelsmarkt mit Backshop.

Der Lebensmittelmarkt hat im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte daher ihren Markt an der Eichendorffstraße neu errichten / erweitern und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen. Statt der derzeit vorhandenen 850 m² Verkaufsfläche sollen 1.125 m² (inkl. Bäckerei) entstehen.

Der Neubau ist mit einem Pultdach (1,5°) für den Hauptbaukörper sowie Flachdächern für den Anbau vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 6,70 m.

Eine Anhebung der EFH oberhalb des Wasserstandes des HQ100 sowie eine damit einhergehende Erhöhung des Geländes – wie zunächst vorgesehen – soll nun in der konkreten Vorhabenplanung nicht erfolgen, um keinen übermäßigen Retentionsraumverlust zu erzeugen. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll auf der Höhe der aktuellen EFH bleiben.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

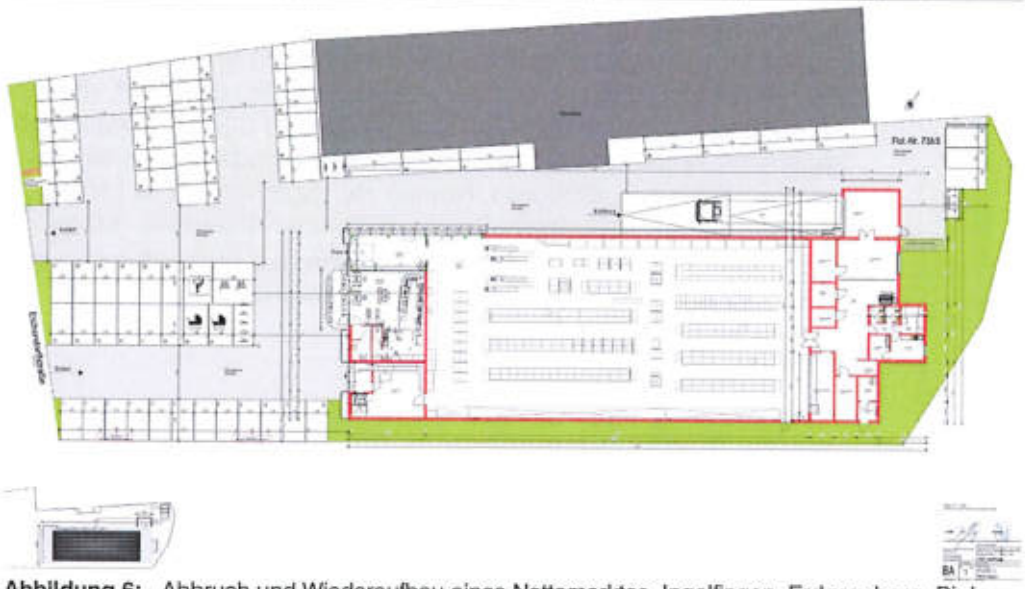


Abbildung 6: Abbruch und Wiederaufbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Erdgeschoss, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

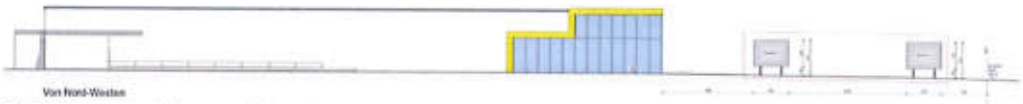


Abbildung 7: Um- und Erweiterungsbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Ansichten/Schnitte, von Nord-Westen, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

Abbildung 8: Abbruch und Wiederaufbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Ansichten/Schnitt, von Süd-Westen, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

Die Stellplatzversorgung soll weiterhin im Plangebiet stattfinden. Die Aufteilung bleibt vorhanden, es soll lediglich der bestehende, stark beschädigte Belag der Fahrbahngassen erneuert werden.

Ein Eingriff in den Grünbestand im Norden des Plangebietes findet durch den Neubau nicht statt. Dieser ist durch eine Pflanzbindung gesichert.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Stadt Ingelfingen ist über die Landesstraße L 1045 bzw. über die Bundesstraße B 19 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird von Süden über die Eichendorffstraße und von Norden über die Uhlandstraße erschlossen. Der Besucherverkehr soll, wie im derzeitigen Bestand auch, über die Eichendorffstraße abgewickelt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung findet, wie derzeit auch, über den vorhandenen Mischwasserkanal statt. Der Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen besteht bereits.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Ingelfingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz, Schall und Hochwasser zu beantworten bzw. zu prüfen. Auf die ausführlichen Gutachten und Untersuchungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung" wurde eine „Relevanzprüfung zum Artenschutz, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung', Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023" erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Im Fazit, Kapitel 7, wird darin folgendes ausgeführt:

„Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der der Vögel und Fledermäuse im Gehölz Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Artengruppen erst anhand zusätzlicher Daten nicht nötig, das diese Gehölze nicht vom Bauvorhaben betroffen sind.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten. Auch die Änderung der Bebauung macht keinen Unterschied zu den Untersuchungsergebnissen."

7.2 Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 3 zum UVPG zu berücksichtigen.

Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes sieht eine Vorprüfung des Einzelfalls vor bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².

Im Zuge des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung" wurde daher eine „Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung', Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 06.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023" erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Die Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit (Kapitel 5):

„Mit der geplanten Supermarkterweiterung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 3c UVPG die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden."

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und zu bewerten. Dazu wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung', Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. März 2023" erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (entsprechend S. 17 des Gutachtens):

„Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum sicher - um mindestens 6 dB(A) - unterschritten. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten.

Die im Plangebiet vorgesehenen/zulässigen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar."

7.4 Hochwasser

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Lage in einem Hochwassergebiet (HQ 100) „Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023" erstellt. Auf diese wird verwiesen. Der Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.5 Einzelhandel

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Ingelfingen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023" erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Gutachten heißt es in Kapitel VI Zusammenfassung:

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	▰ Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. ▰ In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. ▰ Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein. Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (vgl. hierzu Kongruenzgebot) ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig.
Integrationsgebot	▰ Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen. ▰ Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten. ▰ Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile. Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.
Kongruenzgebot	▰ Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt. Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt. Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht.

Beeinträchtigungsverbot	In Ingolfingen ist eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen auszuschließen. Vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert. Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich ca. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Die geringe Umsatzumverteilung erfolgt als Kaufkraftrückholung. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und verteilen sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter"

Innerhalb des Plangebietes soll der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter abgerissen und neugebaut werden. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von ca. 850 m² auf ca. 1.125 m² (inkl. Bäckerei) erweitert werden.

Durch die Erweiterung überschreitet der Lebensmitteldiscounter die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ist daher getroffen, um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

Der Netto-Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in Ingelfingen. Der Standort ist als langjährig etablierte Nahversorgungslage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu charakterisieren. Somit kommt der Modernisierung eine hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung zu.

Eine entsprechende „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023" wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

Unzulässig im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung). Werbeanlagen im Plangebiet sollen lediglich dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie weiteren / untergeordneten Nutzungen vorbehalten sein. Daher und aufgrund der städtebaulich markanten Lage werden Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der aktuellen Bebauung, der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Nähe zum Stadtzentrum sowie die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird der gemäß § 17 BauNVO Orientierungswert für Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) ermöglicht.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,9 ist u.a. im Vorhaben begründet und ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Grundstücks. Bei einer solch besonderen innerstädtischen Lage, wo durch die Nutzungen aus Parkierung, Andienung und überbauter Fläche eine intensive Flächenausnutzung unabdingbar ist, ist das Überschreiten der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nach § 19 Abs.4 BauNVO städtebaulich vertretbar. Es ist von keinen negativen Umweltauswirkungen auszugehen, da die Fläche bisher auch nahezu vollständig versiegelt ist.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der aktuellen sowie der geplanten Bebauung. Berücksichtigt wurden zudem die funktionalen Anforderungen an Lebensmittelmärkte sowie die städtebauliche Situation.

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe resultiert zum einen aus der konkreten Vorhabenplanung und zum anderen aus der topographischen Situation bzw. aktuellen Höhenlage des Plangebietes. Aufgrund des HQ100 wird somit einer Anhebung / Veränderung der Topographie entgegengewirkt.

Die EFH ist in gewissem Umfang variabel festgesetzt. Die Maßgaben des Hochwasserschutzes, z.B. die Anbringung von sensiblen Anlagen oberhalb der Überflutungshöhe, müssen dennoch eingehalten werden. Nach aktueller Abstimmung wäre dies in Bezug auch das Vorhaben möglich.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da Einzelhandelsmärkte dieser Kategorien eine bestimmte Gebäudekubatur erfordern. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich u.a. am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breter", genehmigt am 26.10.1965. Berücksichtigt werden jedoch auch die Vorhabenplanung.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums und die Verkehrssicherheit weniger und sind daher im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen dagegen sollen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, die zudem ausreichend großzügig festgesetzt ist.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die Ausnahmen sind getroffen, um die sinnvolle und reibungsfreie Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die für den Ablauf relevanten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platzieren zu können.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit sowie der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. De vorhandene Erschließungssituation des Plangebietes sowie der Umgebung wird abgebildet.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen

Park- und Stellplätze mit hoher Frequentierung (z. B. bei Einkaufsmärkten) gehören gem. gängiger Normen zur Belastungskategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser). Diese stärker genutzten Flächen, wie bei Einzelhandelsmärkten üblich, sollen daher wasserundurchlässig ausgeführt werden.

A6.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den

atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Es handelt sich um eine Bestandsleitung.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Eingrünung inkl. Einzelbäume

Das Plangebiet ist im Norden durch verschiedene Grünstrukturen wie Bäume und Sträucher eingegrünt. Diese sollen u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten werden.

Ein neu gepflanztor Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Im nordöstlichen Bereich quert eine Bestandsleitung mit entsprechendem Schutzstreifen (siehe A7) die als Pflanzbindung eingezeichnete Fläche. Bei einer Neupflanzung sind die Maßgaben des Leitungsträgers zu beachten.

A8.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang (pz) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange. Zudem werden die funktionalen Ansprüche des geplanten Vorhabens berücksichtigt.

Dachdeckung

Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen und energetischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die innerstädtisch markante Lage sowie die unmittelbar angrenzenden Haupterschließungsstraßen bedingen eine Regelung für Werbeanlagen, da diese sehr stadtbildprägend sind. Die Festsetzungen treffen Regelungen zur Anzahl, Lage und Fläche sowie Gestaltung und Leuchtdichte der Werbeanlagen um sie

verträglich ins städtebauliche Erscheinungsbild zu integrieren. Berücksichtig wurden zudem die Anforderungen der zukünftigen Marktbetreiber an Werbeanlagen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Verkehrsteilnehmer (Straßenverkehr) werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,44 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebiet	ca.	4.430 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	ca.	3.540 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz. Die Grundstücke werden vereinigt.

Die Erschließung ist durch die „Eichendorffstraße" sowie die „Uhlandstraße" gesichert. Es fallen daher keine weiteren Erschließungskosten an. Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier derzeit kein weiteres Verfahren anzustreben.

Die bestehenden Baulasten wurden hinsichtlich der neuen Planung angepasst und mit einer Baulast-Übernahmeerklärung vom 24.04.2023 übernommen.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts ermöglicht.

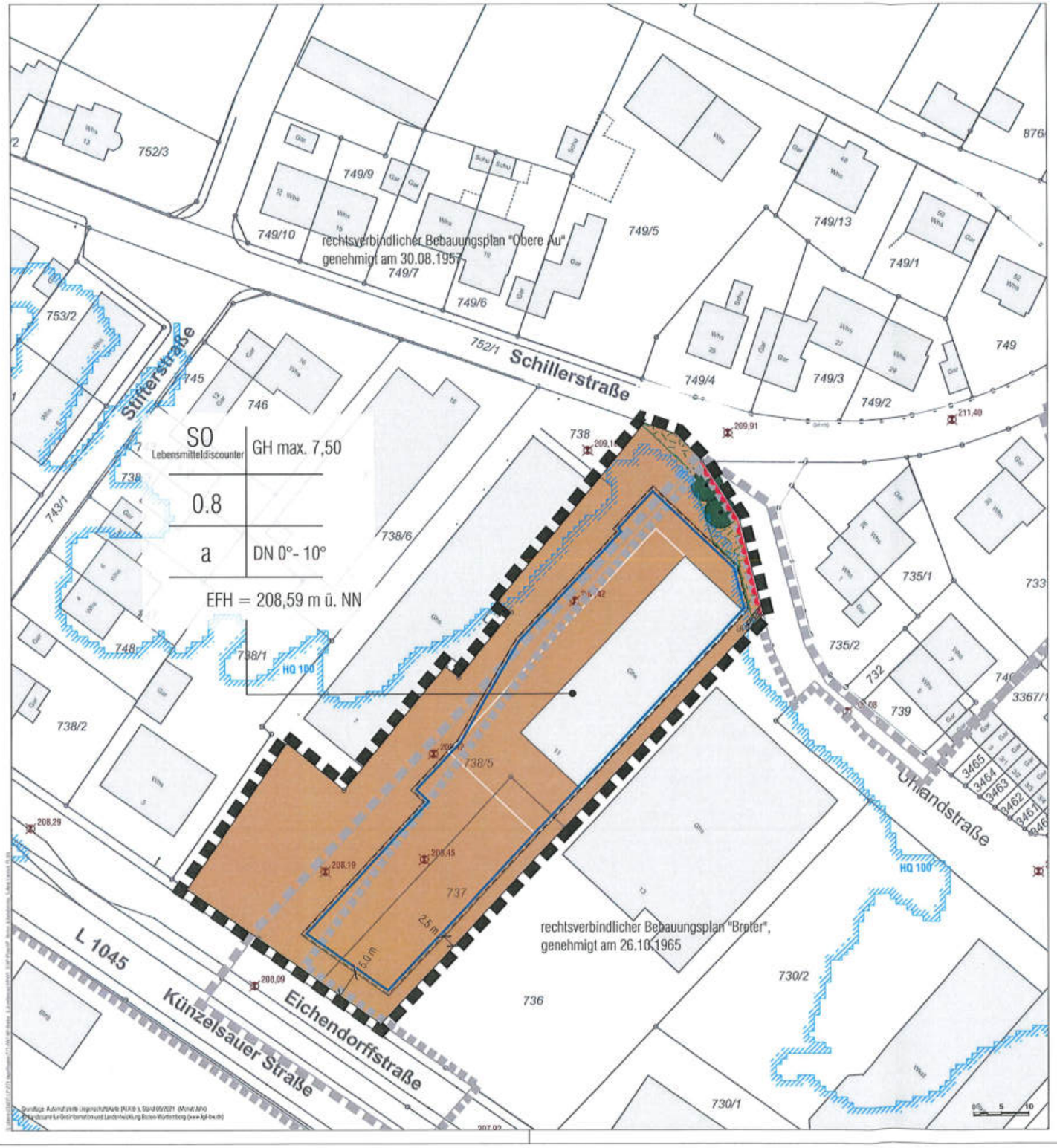
Dadurch kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und der Standort in innerstädtischer Lage gestärkt werden.

Ingelfingen, den

.....

Michael Bauer,

Bürgermeister



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff. BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet – 'Lebensmitteldiscounter'
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

GH max. — Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 18 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

EFH — Endgeschoßfußbodenhöhe (EFH = FFH (Fertigfußbodenhöhe)) in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 ff. BauNVO)

a — abweichende Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzbindung (pb): Eingrünung inkl. Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

0°-10° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, HQ 100
(Quelle: LUBW, 01.02.2023)

Hinweise

Bestandshöhen Gelände/Straße
Quelle: Heil Vermessung, Stand: 25.05.2021

Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Breter", genehmigt am 26.10.1965

Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Obere Au", genehmigt am 30.08.1957

aktuelle Bebauung
(noch nicht in ALK nachgeführt)

Beispiel Nutzungsschablone

SO	GH max.
0.8	
a	DN 0°-10°
EFH	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachneigung
Endgeschoßfußbodenhöhe in Meter ü. NN	

Gesetzliche Grundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Fläche:	ca. 0.46 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	25.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	28.07.2023
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2023
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2023 - 30.08.2023
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	31.07.2023 - 30.08.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO i.V.m. § 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW	.....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Ingelfingen, den .....

Michael Bauer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung: § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung: § 10 Abs. 3 BauGB	.....

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: 685 x 420 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM
Höhensystem: DHHN 92 / DHHN2016

Stadt
INGELFINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Breter - 4. Änderung"

vom 24.10.2023

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwabenstraße 21 · 70190 Stuttgart
Tel. 0711 947 67-0 · Fax 0711 947 67-29
www.baldauf-architekten.de · info@baldauf-architekten.de

Anlage 5 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Bebauungsplan
„Breter – 4. Änderung“
Ingelfingen

Relevanzprüfung zum Artenschutz

Auftraggeber: **Stadt Ingelfingen**
Bauamt – Herr Roman Maier
Schlossstraße 12
74653 Ingelfingen

Auftragnehmer: **StadtLandFluss**
Plochinger Straße 14/3
72622 Nürtingen

StadtLandFluss

BEARBEITUNG: B. Eng. Annika Graf (StadtLandFluss)
Prof. Dr. Christian Küpfer

Datum: 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023

Inhalt

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 3

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

3 METHODIK 5

4 UNTERSUCHUNGSGEBIET 6

5 ABSCHICHTUNG RELEVANTER ARTEN 11

6 RELEVANTE ARTEN(GRUPPEN) 17

6.1 VÖGEL 17

6.2 FLEDERMÄUSE 17

7 FAZIT 18

8 LITERATURVERZEICHNIS 19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ablaufschema einer artenschutzrechtlichen Prüfung (KRATSCH ET AL. 2018) 4

Abb. 2 Übersicht Planbereich 7

Abb. 3 Fotodokumentation 1 8

Abb. 4 Fotodokumentation 2 9

Abb. 5 Fotodokumentation 3 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht Quellen Rote Liste 5

Tabelle 2 Einstufungen 5

Tabelle 3 Abschichtungstabelle – In Baden-Württemberg vorkommende Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten (Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) 17

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Innenstadtbereich von Ingelfingen, südlich des Wohngebietes, liegt der Lebensmitteldiscounter Netto mit einem Backshop, der sich bereits seit mehreren Jahren am Standort befindet und unter anderem der Nahversorgung der Bevölkerung dient.

Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte ihren Markt an der Eichendorffstraße abreißen und neu aufbauen und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen.

Statt der derzeit vorhandenen 1.247m² Gebäudefläche sollen 1.543 m² entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,44 ha. Im Folgenden werden diese Maßnahmen auf Relevanz bzgl. des Artenschutzes überprüft.

2 Rechtliche Grundlagen

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Im nationalen deutschen Naturschutzrecht ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG enthalten. Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für diese relevanten Arten untersucht, ob nachfolgende Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

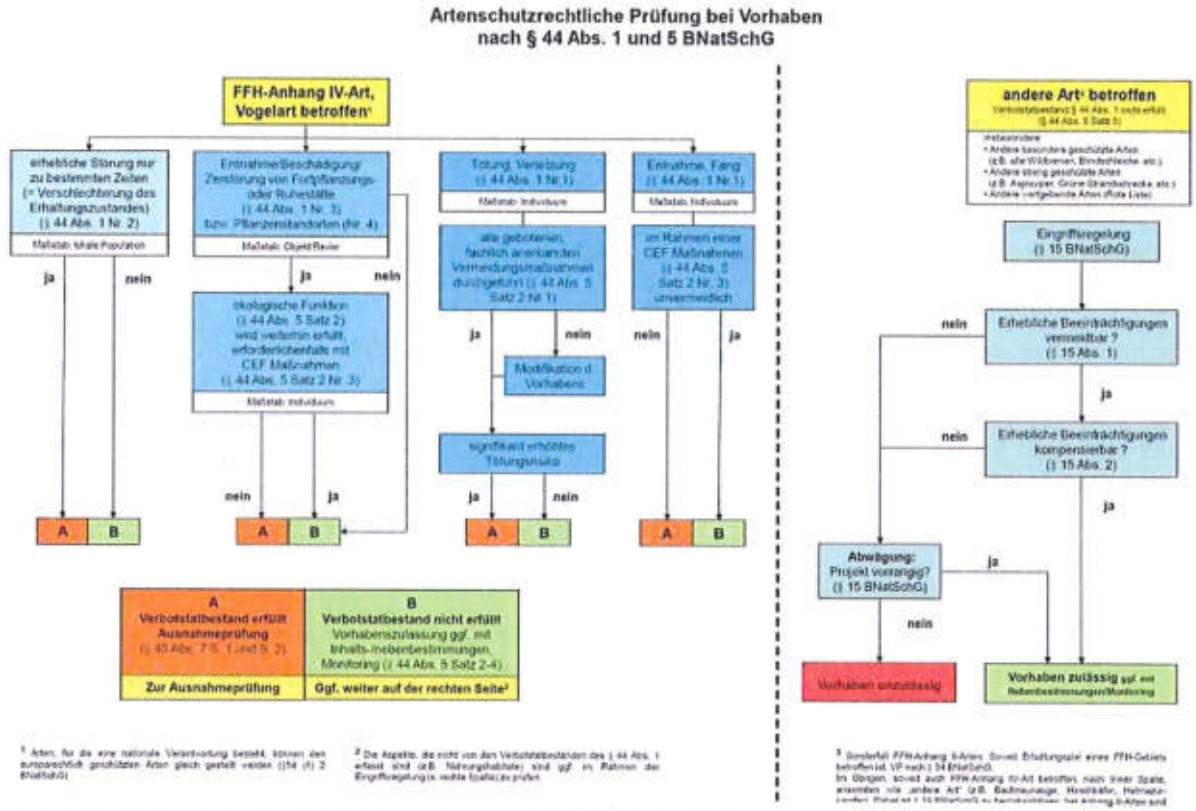


Abb. 1 Ablaufschema einer artenschutzrechtlichen Prüfung (KRATSCH ET AL. 2018)

In den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände enthalten. Danach liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 liegt kein Verstoß vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt zudem kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, so kann das Vorhaben bei Erfüllung bestimmter Ausnahmevoraussetzungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) unter Umständen dennoch zugelassen werden.

Einige zentrale Begriffe des BNatSchG sind vom Gesetzgeber nicht abschließend definiert worden, so dass eine fachliche Interpretation und Definition der fraglichen Begrifflichkeiten zur Bewertung der rechtlichen Konsequenzen erforderlich werden. Die Verwendung dieser Begrifflichkeiten im

vorliegenden Fachgutachten orientiert sich an den in der Fachliteratur vorgeschlagenen und diskutierten Definitionen (z. B. GUIDANCE DOCUMENT 2007, Kiel 2007, LANA 2009).

3 Methodik

Die Relevanzprüfung erfolgt durch Datenrecherchen (Publikationen, Datenbanken der LUBW) und durch eine Geländebegehung zur Ermittlung der Habitatpotenziale für die relevanten Arten/Artengruppen. Durch die Habitatpotenzialanalyse wird eine Voreinschätzung der Lebensraumbedingungen und des zu erwartenden Artenspektrums getroffen. Hierbei wird insbesondere eine Einschätzung hinsichtlich des Vorkommens besonders oder streng geschützter Arten vorgenommen. Abschließend wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt, um daraus die planerischen Konsequenzen und das weitere Vorgehen ableiten zu können. Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten sind weitere Prüfschritte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Für die Ermittlung der vorhandenen Habitatstrukturen wurde eine Geländebegehung am 14.10.2020 durchgeführt. Für die Bewertung wurden die Kriterien Gefährdung, Schutzstatus und Seltenheit der Tierarten herangezogen. Als wertgebend wurden alle in den Roten Listen aufgeführten Arten betrachtet, ferner nach BNatSchG streng geschützte Arten, regional seltene Arten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Zur Beschreibung des Gefährdungsstatus der untersuchten Tierarten wurden folgende Rote Listen verwendet:

	Baden-Württemberg	Deutschland
Vögel	BAUER et al. (2016)	GRÜNEBERG et al. (2015)
Säugetiere	BRAUN & DIETERLEN (2003)	MEINIG et al. (2020)
Schmetterlinge	EBERT et al. (2008)	BINOT-HAFKE et al. (2011)
Reptilien	LAUFER (1999)	HAUPT et al. (2009)
Amphibien	LAUFER (1999)	HAUPT et al. (2009)
Libellen	HUNGER & SCHIEL (2006)	GÜNTHER et al. (2005) BINOT et al. (1998)
Schnecken und Muscheln	ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW (2008)	BINOT-HAFKE et al. (2011)
Totholzkäfer	BENSE (2002)	BINOT et al. (1998)
Pflanzen	BREUNIG (1999)	METZING et al. (2018)

Tabelle 1 Übersicht Quellen Rote Liste

Den verwendeten Roten Listen, Richtlinien und Schutzkonzepten liegen die folgenden Einstufungen zugrunde:

1	Vom Aussterben bedroht	R	Art mit geographischer Restriktion
2	Stark gefährdet	D/G	Daten defizitär, Gefährdung anzunehmen
3	Gefährdet	?	Gefährdungsstatus unklar
V	Vorwarnliste/potenziell gefährdet	i	gefährdete wanderndo Art

Tabelle 2 Einstufungo

4 Untersuchungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den Netto-Supermarkt, dazugehörige gepflasterte Parkflächen und angrenzende Hecken- und Baumbestände. Im Westen wird das Plangebiet von einem weiteren Einzelhandelladen begrenzt, im Norden laufen schmale Heckenlinien, im Osten ein schmaler Grünstreifen mit Bäumen und dahinterliegend ein weiterer Einzelhandelsmarkt und im Süden verläuft die Straße. Baulich soll das gesamte Gebäude abgerissen und wieder neu aufgebaut werden. Dafür werden im Süden Parkplätze in Anspruch genommen.

Abb. 1.1 Übersicht

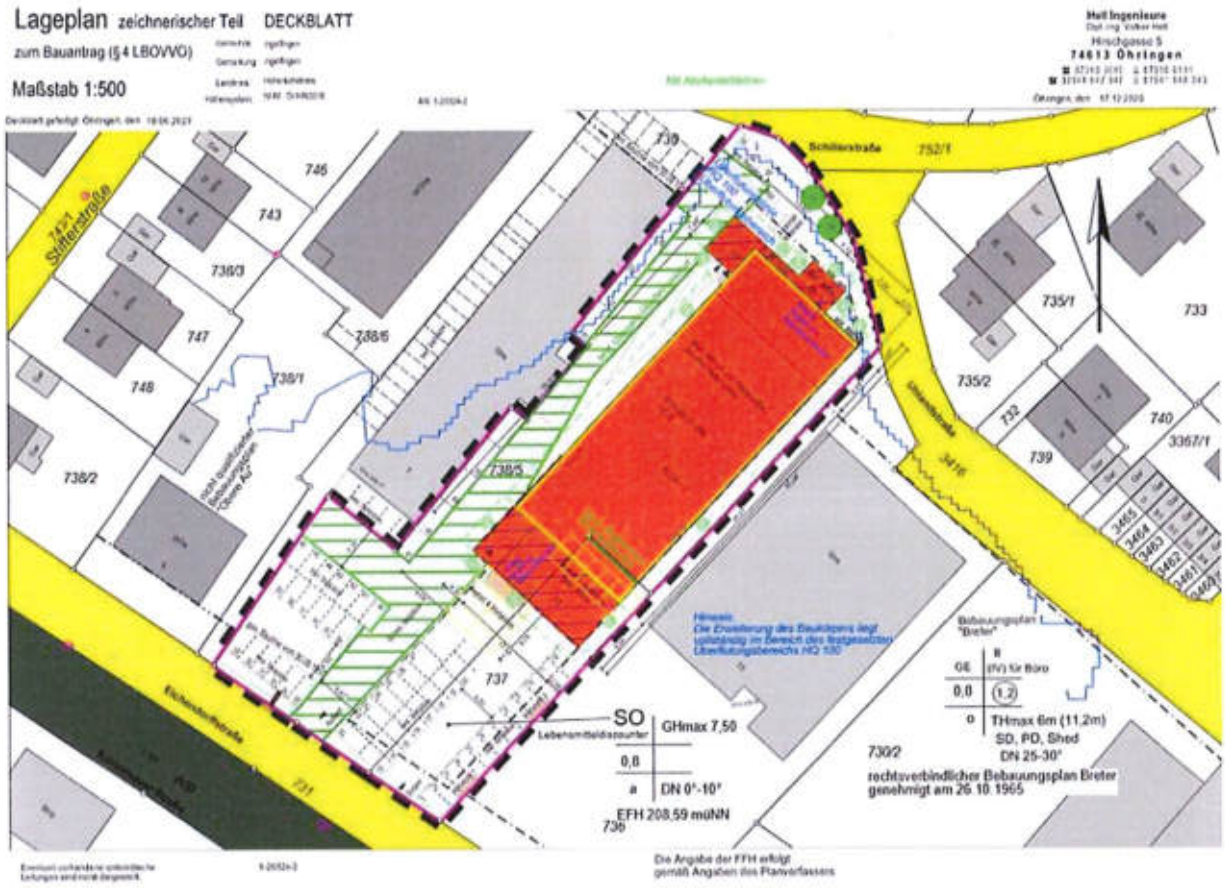


Abb. 2 Übersicht Lageplan und Planbereich (Stand 19.06.2023)

Abb. 3 Fotodokumentation 1

Abb. 4 Fotodokumentation 2

Abb. 5 Fotodokumentation 3

5 Abschichtung relevanter Arten

Anhand der festgestellten Habitatstrukturen und der bekannten Verbreitungsareale erfolgt unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine gestufte Abschichtung der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (vgl. Tab. 1). Die Nichtrelevanz einer Art begründet sich entweder durch die Lage des Vorhabenswirkraums außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Art (A), durch eine fehlende Habitateignung innerhalb des Vorhabenwirkraums (H) oder durch eine projektspezifisch so geringe Betroffenheit (B), dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden können. Das jeweilige Abschichtungskriterium ist in der nachfolgenden Tabelle artspezifisch angegeben. Die nicht abgeschichteten Arten, für die sich ein Vorkommen im Vorhabenswirkraum und eine projektbezogene Betroffenheit nicht ausschließen lassen, bilden die artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten (P).

Vögel				
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
X	**Brutvögel**			**vgl. Kap. 6.1**
Säugetiere				
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Biber *Castor fiber*	X		
	Feldhamster *Cricetus cricetus*	X		
	Haselmaus *Muscardinus avellanarius*	X		Ein tatsächliches Vorkommen kann durch die fehlende Vernetzung mit geeigneten Lebensräumen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
	Luchs *Lynx lynx*	X		
	Wildkatze *Felis silvestris*	X		
	Wolf *Canis lupus*	X		

X	**Artengruppe „Fledermäuse"** ***Microchiroptera***			vgl. Kap. 6.2
			Reptilien	
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Äskulapnatter *Zamenis longissima*	X		
	Europäische Sumpfschildkröte *Emys orbicularis*	X		
	Mauereidechse *Podarcis muralis*	X		
	Schlingnatter *Coronella austriaca*	X		
	Westliche Smaragdeidechse *Lacerta bilineata*	X		
	Zauneidechse *Lacerta agilis*	X		
			Amphibien	
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Alpensalamander *Salamandra atra*	X		
	Europäischer Laubfrosch *Hyla arborea*	X		
	Geburtshelferkröte *Alytes obstetricans*	X		

	Gelbbauchunke *Bombina variegata*	X		
	Kammmolch *Triturus cristatus*	X		
	Kleiner Wasserfrosch *Rana lessonae*	X		
	Knoblauchkröte *Pelobates fuscus*	X		
	Kreuzkröte *Bufo calamita*	X		
	Moorfrosch *Rana arvalis*	X		
	Springfrosch *Rana dalmatina*	X		
	Wechselkröte *Bufo viridis*	X		
Schmetterlinge				
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Apollofalter *Parnassius apollo*	X		
	Blauschillernder Feuer-falter *Lycaena helle*	X		
	Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling *Maculinea nausithous*	X		
	Eschen-Scheckenfalter	X		

	Euphydryas maturna			
	Gelbringfalter *Lopinga achine*	X		
	Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*	X		
	Haarstrangwurzeleule *Gortyna borelii lunata*	X		
	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Maculinea teleius*	X		
	Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*	X		
	Quendel-Ameisenbläuling *Maculinea arion*	X		
	Schwarzer Apollofalter *Parnassius mnemosyne*	X		
	Wald-Wiesenvögelchen *Coenonympha hero*	X		
		Käfer		
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Alpenbock *Rosalia alpina*	X		
	Eremit, Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*	X		

	Heldbock *Cerambyx cerdo*	X		
	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer *Graphodonus bilineatus*	X		
	Vierzähniger Mistkäfer *Bolbelasmus unicornis*	X		
Libellen				
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*	X		
	Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*	X		
	Grüne Flussjungfer *Ophiogomphus cecilia*	X		
	Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*	X		
	Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*	X		
Weichtiere				
P	**Art bzw. Artengruppe**	**A/H**	**B**	**Bemerkung**
	Bachmuschel *Unio crassus*	X		
	Zierliche Tellerschnecke *Anisus vorticulus*	X		

Pflanzen				
P	Art bzw. Artengruppe	A/H	B	Bemerkung
	Biegsames Nixenkraut *Najas flexilis*	X		
	Bodensee-Vergissmeinnicht *Myosotix rehsteineri*	X		
	Dicke Trespe *Bromus grossus*	X		
	Frauenschuh *Cypripedium calceolus*	X		
	Kleefarn *Marsilea quadrifolia*	X		
	Kriechender Sellerie *Apium repens*	X		
	Liegendes Büchsen-kraut *Lindernia procumbens*	X		
	Prächtiger Dünenfarn *Trichomanes speciosum*	X		
	Sand-Silberscharte *Jurinea cyanoides*	X		
	Sommer-Schraubenstendel *Spiranthes aestivalis*	X		
	Sumpf-Glanzkraut	X		

	Liparis loeselii			
	Sumpf-Siegwurz *Gladiolus palustris*	X		

Tabelle 3 Abschichtungstabelle – In Baden-Württemberg vorkommende Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten (Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie)

6 Relevante Arten(gruppen)

6.1 Vögel

Die Gehölzbestände im Plangebiet bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel). An keinem der Gebäude konnten auf den zugänglichen Seiten Mehlschwalbennester festgestellt werden, Rauchschwalben sind nicht zu erwarten, da keine Stallungen mit Viehhaltung vorhanden sind.

Da in die Gehölzbestände aber nicht eingegriffen wird, ist das Vorkommen von Vögeln nicht relevant für die geplanten Bautätigkeiten.

6.2 Fledermäuse

Die Gehölzbestände des Plangebietes bieten ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Es sind Rindenspalten der Bäume vorhanden. Ein unwahrscheinliches Quartierpotenzial ist mit den Gebäuden des Plangebietes vorhanden (Wandverkleidungen, Fensterläden, Spalten und Löcher im Mauerwerk, sonstige Hohlräume, etc.) Es sind keinerlei Hinweise auf ein potentielles Habitatvorkommen gegeben. Die Randbereiche des nördlichen und mittig stehenden Gehölzes werden möglicherweise von mehreren Arten als Jagdlebensraum (Nahrungshabitat) genutzt, wobei eine Bedeutung als essentielles Nahrungshabitat durch die geringe Flächengröße auszuschließen ist. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus national streng geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant. Da aller Wahrscheinlichkeit nach nur im Gehölz ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen besteht, ist dieser Punkt für das Bauvorhaben ebenfalls irrelevant.

7 Fazit

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der der **Vögel** und **Fledermäuse im Gehölz** Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Artengruppen erst anhand zusätzlicher Daten nicht nötig, das diese Gehölze nicht vom Bauvorhaben betroffen sind.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein **Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen** einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten. Auch die Änderung der Bebauung macht keinen Unterschied zu den Untersuchungsergebnissen.

8 Literaturverzeichnis

ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW (2008): Rote Liste und Artenverzeichnis der Schnecken und Muscheln Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 12.

BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER, M. I., HÖLZINGER, J., KRAMER, M., MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung, Stand 31.12.2013. - Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

BENSE, U. (2002): Verzeichnis und Rote Liste der Totholzkäfer Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.-Württ. Bd. 74.

BIHARI, Z. (2004): The roost preference of *Nyctalus noctula* (Chiroptera, Vespertilionidae) in summer and the ecological background of their urbanization. Mammalia 68: 329-336.

BIHARI, Z., BAKOS, J. (2001): Roost selection of *Nyctalus noctula* (Chiroptera, Vespertilionidae) in urban habitat. Proc. VIIIth European Bat Research Symp. 2, 29-39.

BINOT, M., BLESS, R., BOYE, P., GRUTTKE, H., PRETSCHER, P. (Bearb.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands.

BINOT-HAFKE, M., BALZER, S., BECKER, N., GRUTTKE, H., HAUPT, H., HOFBAUER, N., LUDWIG, G., MATZKE-HAJEK, G. & STRAUCH, M (RED.) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1).

BRAUN, M.; DIETERLEN, F.; HÄUSSLER, U.; KRETZSCHMAR, F.; MÜLLER, E.; NAGEL, A.; PEGEL, M.; SCHLUND, W. & TURNI, H. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – In: Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, p. 263-272. – Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

BREUNIG, T. & DEMUTH, S. (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2.

DIETZ, C., VON HELVERSEN, O., NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Stuttgart.

EBERT, G., HOFMANN, A., KARBIENER, O., MEINEKE, J.-U., STEINER, A. & TRUSCH, R. (2008): Rote Liste und Artenverzeichnis der Großschmetterlinge Baden-Württembergs (Stand: 2004). LUBW Online-Veröffentlichung.

ENTWISTLE, A. C., RACEY, P. A., SPEAKMAN, J. R. (1997): Roost selection by the brown long-eared bat *Plecotus auritus*. J. Appl. Ecol. 34: 399-408.

GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Leitfaden für die Praxis. Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30.11.2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

GUIDANCE DOCUMENT (2007): Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC. Final version, Feb 2007, 88 S.

GÜNTHER, A.; NIGMANN, U.; ACHTZIGER, R.; GRUTTKE, H. (Bearb.) (2005): Analyse der Gefährdungsursachen planungsrelevanter Tiergruppen in Deutschland.

HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & PAULY, A. (RED.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere.

HÖLZINGER, J. ET AL. (1987-2001): Die Vögel Baden-Württembergs. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

HUNGER, H. & SCHIEL, F.-J. (2006): Rote Liste der Libellen Baden-Württembergs und der Naturräume. Libellula Supplement 7: 3-14.

KIEL, E.-F. (2007): Naturschutzfachliche Auslegung der „neuen" Begriffe. Vortrag der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW im Rahmen der Werkstattgespräch des Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 7.11.2007.

KRATSCH, D. MATTHÄUS, G., FROSCH, M. (2018): Ablaufschemata zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sowie der Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. http://www.fach-dokumente. lubw.baden-wuerttemberg.de/

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R., SCHLÜPMANN, M. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. In: Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Bonn – Bad Godesberg. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R., SCHLÜPMANN, M. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. In: Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Bonn – Bad Godesberg. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).

LANA (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. StA Arten und Biotopschutz, Sitzung vom 14./15. Mai 2009.

LAUFER, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.-Württ. Bd. 73.

LAUSEN, C. L., BARCLAY, R. M. R. (2006): Benefits of living in a building: big brown bats (*Eptesicus fuscus*) in rocks versus buildings. J. Mammalogy 87: 362-370.

LEOPOLD, P. (2004): Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der in Deutschland vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. Werkvertrag im Auftrag von: Bundesamt für Naturschutz, Bonn: 202 S.

LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg [Hrsg.] (2007): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg. http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/

LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (2013): Arten der FFH-Richtlinie (http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/49017/)

MARNELL, F., PRESETNIK, P. (2010): Schutz oberirdischer Quartiere für Fledermäuse. EUROBATS Publication Series No. 4 (deutsche Version). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 59 S.

MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, R., LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

MESCHEDE, A. & RUDOLPH, B.-U. (Hrsg.) (2004): Fledermäuse in Bayern. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

METZING, D., HOFBAUER, N., LUDWIG, G. & MATZKE-HAJEK, G. (Red.) (2018): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 7: Pflanzen.

MKULNV (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen. Schlussbericht 2013.

PFALZER, G. (2002): Inter- und intraspezifische Variabilität der Soziallaute heimischer Fledermausarten (Chiroptera: Vespertilionidae). Dissertation Universität Kaiserslautern.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (HRSG., 2018): Managementplan für das FFH-Gebiet 7520-311 „Albvorland bei Mössingen und Reutlingen" - bearbeitet von INA Südwest.

SKIBA, R. (2003): Europäische Fledermäuse – Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben, 212 S.

STEFFENS, R., ZÖPHEL, U. & BROCKMANN, D. (2004): 40 Jahre Fledermausmarkierungszentrale Dresden – methodische Hinweise und Ergebnisübersicht. Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie. ISBN: 3-00-016143-0

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

TRAUTNER, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung – Naturschutz in Recht und Praxis online (2008) Heft 1: S. 2–20.

TRAUTNER, J., JOOSS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung" nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. Naturschutz und Landschaftsplanung 40, 265-272.

Gesetze in der jeweils gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Anlage 6 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung"

Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Auftraggeber: Stadt Ingelfingen – Herr Roman Maier
Schlossstraße 12
74653 Ingelfingen

Auftragnehmer: StadtLandFluss
Prof. Dr. Christian Küpfer
Plochinger Straße 14/3
72622 Nürtingen
Tel. 07022 - 2165963 Fax 07022 – 2165507
Mail: kuepfer@stadtlandfluss.org, www.stadtlandfluss.org

StadtLandFluss

Bearbeiter: B. Eng. Annika Graf
Prof. Dr. Christian Küpfer

Datum: 06.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 3

1.1 UVP-PRÜFPFLICHT 7

1.2 METHODIK 7

2 MERKMALE DES VORHABENS 8

3 STANDORT DES VORHABENS 9

4 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN 15

5 FAZIT 15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Plangebiets 3

Abb. 2 Geplante Ausführung der Erweiterung 4

Abb. 3 Fotodokumentation der örtlichen Gegebenheiten 5

Abb. 4 Fotodokumentation der örtlichen Gegebenheiten 5

Abb. 5 Hochwasserrisiko 11

Abb. 6 Risikobewertung 11

Abb. 7 Hochwassertiefe 12

Abb. 8 Bevölkerungsdichte Ingelfingen Quelle (Der Deutschlandatlas - Karten - Bevölkerungsdichte (bund.de) 13

1 Einleitung

Im Innenstadtbereich von Ingelfingen, südlich des Wohngebietes, liegt der Lebensmitteldiscounter Netto mit einem Backshop, der sich bereits seit mehreren Jahren am Standort befindet und unter anderem der Nahversorgung der Bevölkerung dient.

Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte ihren Markt an der Eichendorffstraße abreißen und neu aufbauen und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen.

Statt der derzeit vorhandenen 1.247m² Gebäudefläche sollen 1.543 m² entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,44 ha. Im Folgenden werden diese Maßnahmen auf Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeprüft.

Abb. 1 Lage des Plangebiets

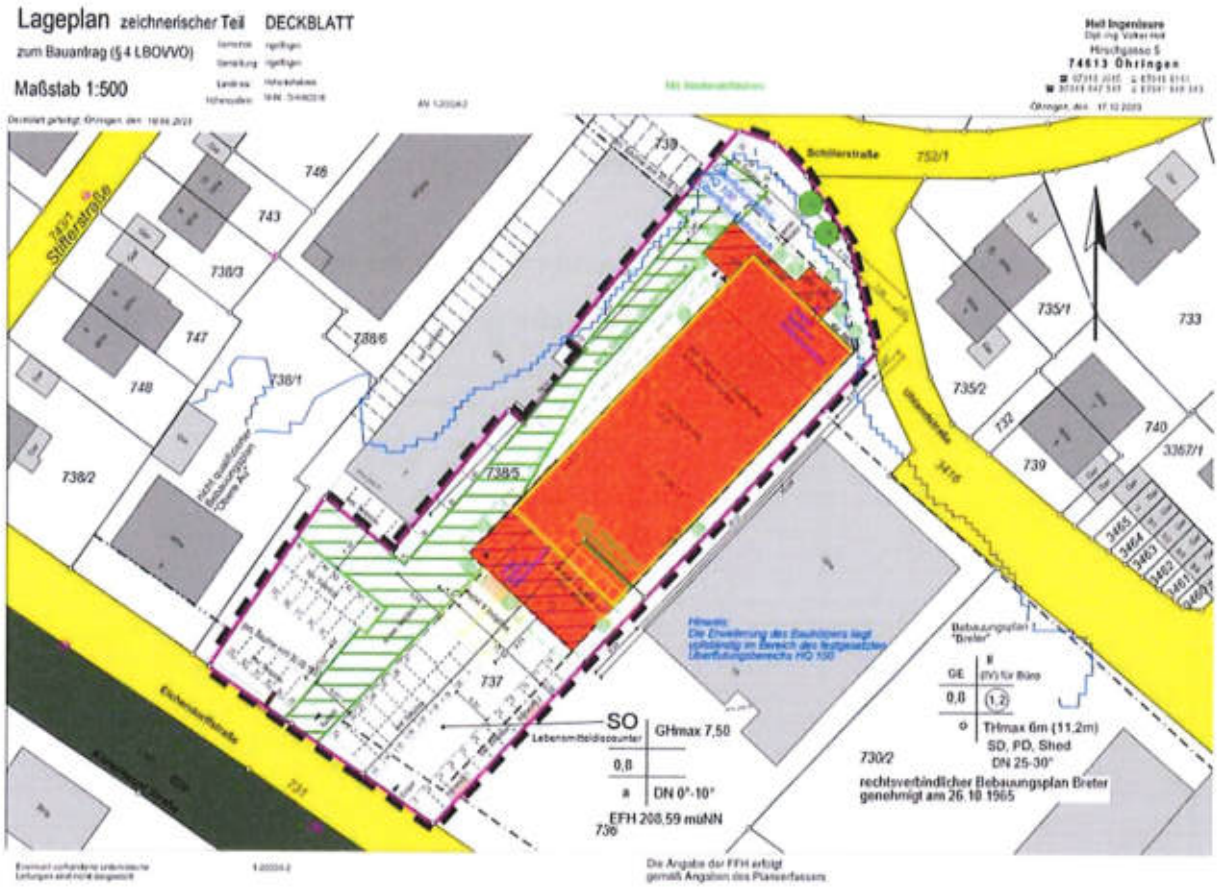


Abb. 2 Geplante Ausführung der Erweiterung – Lageplan Stand 19.06.2023

Abb. 3 Fotodokumentation der örtlichen Gegebenheiten

Abb. 4 Fotodokumentation der örtlichen Gegebenheiten

Bild 1-3: Gehölzbestand an der Parkplatzfläche

Versiegelter Bereich westlich des Gebäudes

1.1 UVP-Prüfpflicht

Nach § 3 UVPG umfassen Umweltprüfungen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung erheblicher Auswirkungen eines Vorhabens oder eines Plans oder Programms auf die Schutzgüter. Ziel ist eine wirksame Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Die Durchführung erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit.

Ob für ein Bauvorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, entscheidet die zuständige Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabensträgers sowie eigener Informationen (§ 5 Abs. 1 UVPG). Dabei hängt die Erfordernis einer UVP bei bestimmten Neuvorhaben nach § 7 UVPG von dem Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls ab. Die betroffenen Vorhaben sind in Anlage 1 des UVPG definiert.

Die geplante Umgestaltung des Supermarktes fällt unter Vorhaben Nr. 18.4.2 Bau eines Parkplatzes [...] 0,5 ha bis weniger als 1 ha und 18.6.2 Bau eines Einkaufzentrums [...] 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². Das vorliegende Gutachten stellt die nach UVPG zu prüfende Kriterien zusammen.

1.2 Methodik

Die Standortbezogene Vorprüfung wird nach § 7 Abs. 2 UVPG als überschlägige Prüfung in zwei Stufen durchgeführt. In der ersten Stufe wird geprüft, ob bei dem Vorhaben besondere örtliche Gegebenheiten gemäß den in Anlage 3 Nr. 2.3 aufgeführten Schutzkriterien vorliegen. Ergibt die Prüfung in der ersten Stufe, dass keine besonderen örtlichen Gegebenheiten vorliegen, so besteht keine UVP-Pflicht. Andernfalls wird in einer zweiten Stufe unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien geprüft, ob das Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein kann, die die besondere Empfindlichkeit oder die Schutzziele des Gebietes betreffen und nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären. Eine UVP-Pflicht besteht, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde solche Umweltauswirkungen haben kann.

Nach § 7 Abs. 5 ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Auch die Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder andere Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens werden in die Prüfung einbezogen. Im vorliegenden Fall liegt nichts vor.

Als weitere Quellen wurde verwendet:

- Kartographisches Material: Geologische Karte, Bodenkarte, Topographische Karte
- Daten des LUBW Daten- und Kartendienstes (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/
- Daten des LGRB Kartenviewers (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg): http://maps.lgrb-bw.de/
- Geländebegehungen

2 Merkmale des Vorhabens

Anlage 2 Nr. 1 UVPG: Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Größe des Vorhabens / Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Anlage 2 Nr. 1.1 UVPG: Größe des Vorhabens
- Anlage 2 Nr. 1.2 UVPG: Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Es ist geplant, das bestehende Gebäude von 1.247m² Bestandsfläche auf 1.543m² zu erhöhen. Es wird hierbei Fläche des bestehenden versiegelten Parkplatzes zu verringern um den erhöhten Flächenbedarf zu kompensieren.

Abfallerzeugung

- Anlage 2 Nr. 1.3 UVPG: Abfallerzeugung

Bei der Realisierung des Vorhabens fällt Abbruchmaterial an, welches durch den Abbau des Parkplatzes und Abriss des Gebäudes entsteht. Dieses ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. der Verwertung zuzuführen. Nach Umsetzung der Maßnahme fällt durch diese kein weiterer Abfall an.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

- Anlage 2 Nr. 1.4 UVPG: Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen vermieden wird. Umweltverschmutzungen sind nicht zu erwarten. Lärmerzeugung kann während der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, hier sollte entsprechend auf die Bauzeiten und die Lärmentwicklung geachtet werden.

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

- Anlage 2 Nr. 1.5 UVPG: Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:
  1.5.1 verwendete Stoffe und Technologien
  1.5.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 8 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Von Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen ist somit nicht auszugehen.

3 Standort des Vorhabens

- Anlage 2 Nr. 2 UVPG: Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Nutzungskriterien

- Anlage 2 Nr. 2.1 UVPG: bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Für die bestehende Nutzung des Gebietes ergibt sich keine Änderung und ist somit nicht relevant.

Für die Naherholung, Land-, Forst- oder Fischereiwirtschaft spielt der Bereich keine Rolle.

Qualitätskriterien

- Anlage 2 Nr. 2.2 UVPG: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Im Folgenden sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Habitatpotentialanalyse kurz zusammengefasst. Weitere Details können dem Bericht entnommen werden (STADTLANDFLUSS 2023).

<u>Arten</u>

Bei einem Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten(gruppen) kann ein Vorkommen im Plangebiet bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach §44 Abs 1. i.V.m. Abs 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

<u>Biotope</u>

Von der Planung betroffen sind lediglich versiegelte Parkplatzflächen und der Bereich des Gebäudes. Überwiegend handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. In höherwertige Strukturen (Gehölzbestände an den Randbereichen) wird nicht eingegriffen.

<u>Landschaftsbild</u>

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden baulichen und Infrastruktureinrichtungen, sowie die Lage zwischen Kochertalstraße und Wohngebiet stark technisch überprägt und hat somit eine untergeordnete Bedeutung.

<u>Klima und Luft</u>

Die Gehölzbestände im Planungsgebiet haben durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion eine bioklimatische Ausgleichsfunktion. Sie bleiben vollständig erhalten. Darüber hinaus sind keine klimaaktiven Freiflächen vorhanden. Eine Änderung der klimatischen Verhältnisse ist durch den Umbau nicht zu erwarten und es kommt der Fläche eine niedrige Bedeutung zu.

Boden

Aufgrund der schon vorhandenen baulichen Einrichtungen, der Baumaßnahmen im Zuge der Errichtung des Anbaus und des Parkplatzes ist im Plangebiet nur sehr eingeschränkt von natürlich gewachsenen Böden auszugehen. Überwiegend dürften die Böden durch Abgrabung, Auftrag oder Umlagerung im Zuge von Baumaßnahmen überprägt sein. Ihnen kommt somit eine geringe Bedeutung zu. Hinzu kommen die versiegelten Flächen ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser

Der Kocher als Fließgewässer ist durch den Supermarktanbau nicht unmittelbar betroffen. Weitere Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im Tal und somit der naturgemäß hohen Grundwasserstände ist eine gewisse Empfindlichkeit des Grundwassers gegeben. Wasserschutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden.

Schutzkriterien

Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG: Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

→ **Natura 2000-Gebiete** nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.1):

Keine Betroffenheit.

→ **Naturschutzgebiete** nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst (Anlage 3 Nr. 2.3.2):

Keine Betroffenheit.

→ **Nationalparke** und **Nationale Naturmonumente** nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst (Anlage 3 Nr. 2.3.3):

Keine Betroffenheit.

→ **Biosphärenreservate** und **Landschaftsschutzgebiete** gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.4):

Keine Betroffenheit.

→ **Naturdenkmale** nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.5):

Keine Betroffenheit.

→ **Geschützte Landschaftsbestandteile**, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.6):

Keine Betroffenheit

→ **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.7):

Keine Betroffenheit.

→ **Wasserschutzgebiete** nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, **Heilquellenschutzgebiete** nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, **Risikogebiete (Hochwasserrisiko)** nach § 73 Absatz 1 des

Wasserhaushaltsgesetzes sowie **Überschwemmungsgebiete** nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.8):

- Heilquellenschutzgebiete: Keine Betroffenheit
- Risikogebiete: Für die Werte HQ100 und HQext besteht ein Risiko

Abb. 5 Hochwasserrisiko

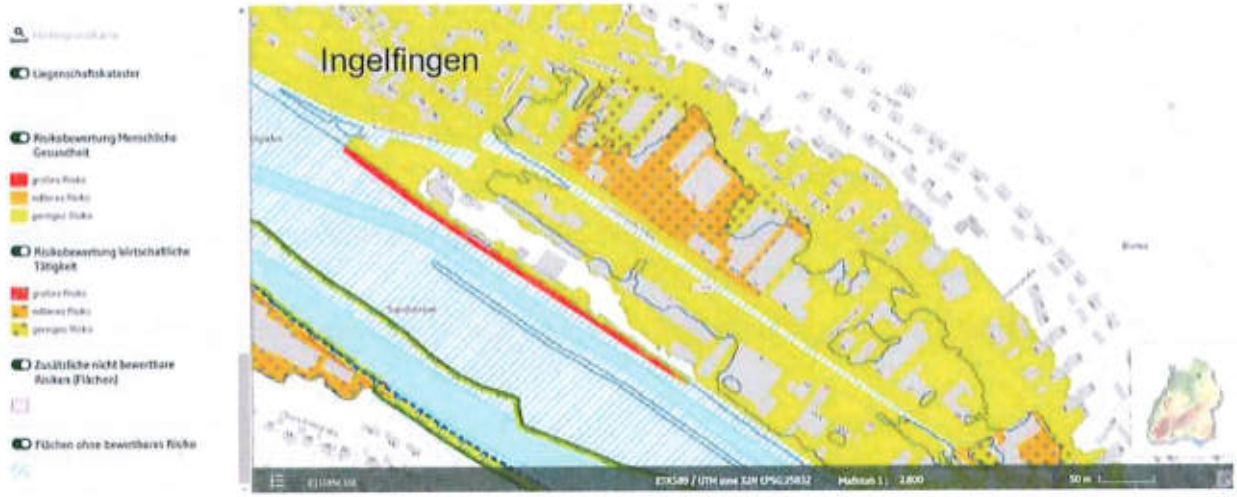


Abb. 6 Risikobewertung

Abb. 7 Hochwassertiefe

Die Flächen der Planung liegen allesamt im Bereich von HQ100 und HQextrem – der Abstand zum Kocherkanal beträgt etwa 200 Meter. Die Überflutungstiefen liegen bei max. ca. einem Meter.

Die Risikobewertung für menschliche Gesundheit wird im Vorhabenbereich als „mittel" eingestuft (Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg). Der Anbau des Netto-Marktes und die Umgestaltung des Parkplatzes führt nicht zu einer Verschärfung der Hochwasserabflüsse im Kochertal. Gleichfalls ist nicht mit einem größeren Hochwasserrisiko und negativen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu rechnen.

→ **Gebiete,** in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten **Umweltqualitätsnormen** bereits **überschritten** sind (Anlage 3 Nr. 2.3.9):

Keine Betroffenheit (der geplante Umbau führt nicht zu Emissionen oder zu einer Erhöhung von Schadstoffen in Boden, Luft und Wasser und somit aus fachlicher Sicht nicht zu Konflikten mit Umweltqualitätsnormen der Europäischen Union).

→ **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte**, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes (Anlage 3 Nr. 2.3.10):

Laut Bevölkerungsdichtekarte weist Ingelfingen keine hohe Bevölkerungsdichte auf (vgl. Abb. 8).

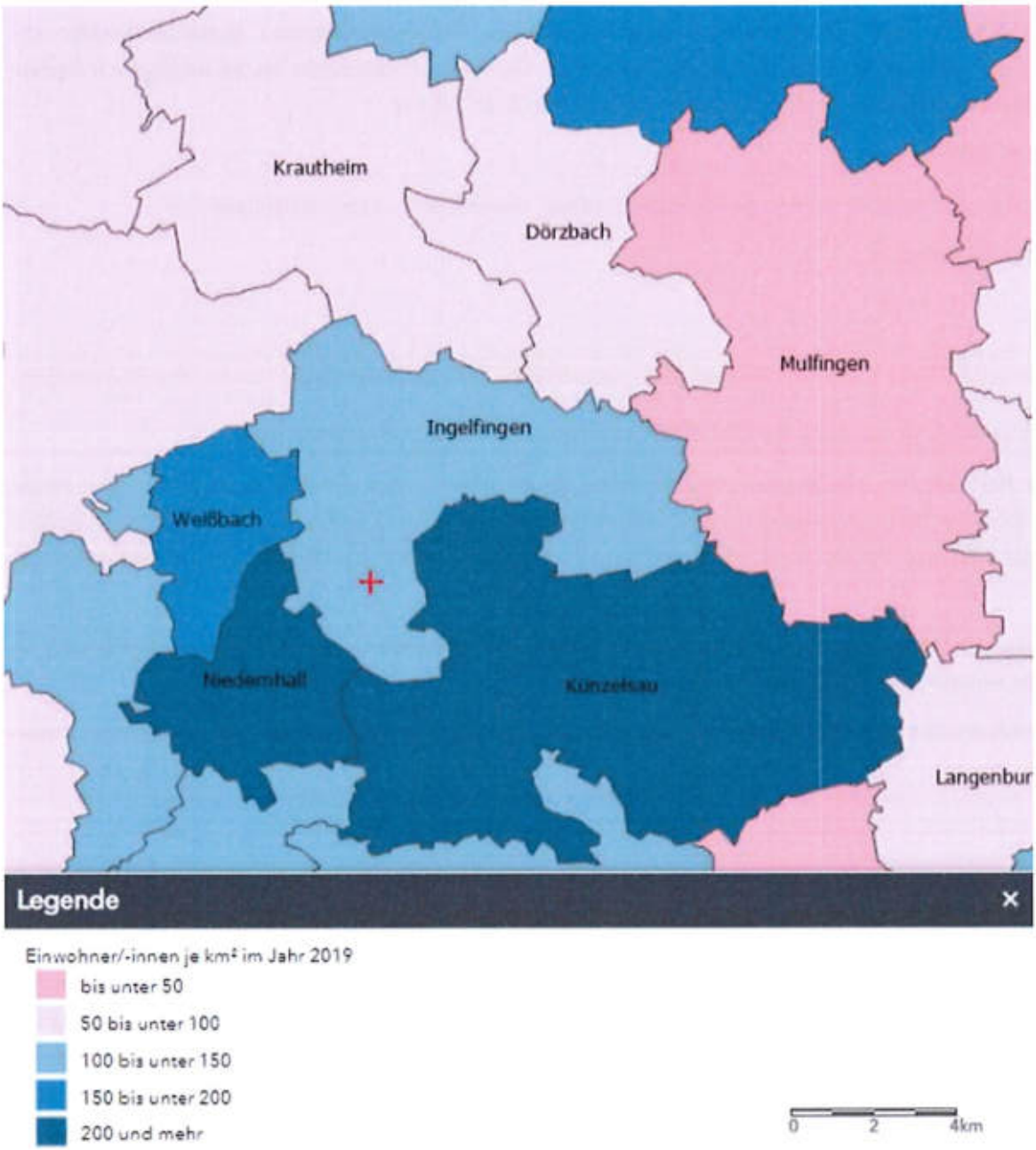


Abb. 8 Bevölkerungsdichte Ingelfingen Quelle (Der Deutschlandatlas - Karten - Bevölkerungsdichte (bund.de)

Damit ist der Planungsraum kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des UVPG (Anlage 3 - 2.3.10).

→ in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler** oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als **archäologisch bedeutende Landschaften** eingestuft worden sind (Anlage 3 Nr. 2.3.11):

Keine Betroffenheit.

→ Nicht explizit genannt werden **geschützte Geotope**, die dennoch zu berücksichtigen sind:

Keine Betroffenheit.

Fazit

Das Plangebiet liegt innerhalb von Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte.

Im Jahr 2021 war zunächst geplant, dass der Markt nur umgebaut und erweitert wird. Es ist nun aber vorgesehen, dass der Markt abgerissen und neu aufgebaut werden soll. Aus diesem Grund wurden die Gutachten nochmals auf diese Vorgehensweise überprüft und keine Unterschiede bei den Schutzmaßnahmen festgestellt.

Ein Umbau – wie zunächst geplant oder auch ein Abriss- und Neuaufbau – wie die aktualisierte Planung ist, hat keine Auswirkungen auf diese Punkte.

Auch bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

- Anlage 2 Nr. 3 UVPG: Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:
  3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
  3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
  3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen
  3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
  3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Da in die potentiell wertvollen Flächen im Randbereich nicht eingegriffen wird und die Flächen nach dem Umbau in gleichem Maße wie vorher wiederhergestellt werden (Parkplatzfläche) und somit kein Eingriff stattfindet, muss keine ökologische Wiederherstellung erfolgen.

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe und für eine landschaftsgerechte Wiederherstellung und Gestaltung sind der Schutz und Erhalt der Gehölzbestände vorgesehen. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, die Bestandteile unterhalb der Gehölzflächen zusätzlich durch eine Ansaat einer artenreichen Mischung aufzuwerten. Während der Bauzeit werden Schutzmaßnahmen getroffen, um eine Verunreinigung von Böden, Grund- und Oberflächenwasser zu verhindern. Zeitgleich mit der UVPVP wurde eine Habitatpotentialanalyse (HPA) erstellt. Demnach sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Avifauna sowie Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind mit der Planung für die Schutzgüter, Landschaftsbild, Klima / Luft und Wasser keine Eingriffe verbunden, die über die bereits vorhandenen Vorbelastungen hinausgehen würden. Das Schutzgut Arten/Biotope erfährt bei Anpflanzung wie oben vorgeschlagen eine leichte Aufwertung.

5 Fazit

Mit der geplanten Supermarkterweiterung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 3c UVPG die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden.

Literaturverzeichnis

STADTLANDFLUSS (2021): Habitatpotentialanalyse (2021 bzw. 2023)

Anlage 7 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

- Umweltgutachten
- Genehmigungen
- Betrieblicher Umweltschutz

Ingenieurbüro für
Technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher

Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Ruf 07071 / 889 - 28 -0
Fax 07071 / 889 - 28 -7
Buero@Dr-Droescher.de

Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan „Breter - 4. Änderung"

Schalltechnische Untersuchung

14. März 2023

Auftraggeber:	Stadt Ingelfingen
Projektnummer:	3080
Bearbeiter:	Dr.-Ing. Frank Dröscher
	Larissa Jordan M.Eng.

Dieser Bericht umfasst 18 Blätter
sowie 7 Blätter im Anhang

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung **3**

2 Lageverhältnisse und Planung **4**

3 Beurteilungsgrundlagen **5**

3.1 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1) 5

3.2 Schutz gegen Gewerbelärm (TA Lärm) 6

4 Immissionsorte und anzuwendende Beurteilungswerte **10**

5 Schallemissionen **11**

6 Ermittlung der Schallimmissionen **13**

7 Schallimmissionen und schalltechnische Bewertung **15**

8 Zusammenfassung **16**

9 Literaturverzeichnis **18**

Anhang

Anlage	Lärmart	Plan-/Tabelleninhalt
1	-	Übersichtslageplan
2.1	Gewerbe	Lage der Schallquellen
2.2		Schallleistungspegel und resultierende Schallleistungsbeurteilungspegel
2.3		Teilpegel der Schallquellen in dB(A)

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ingelfingen bereitet derzeit die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Breter" vor. Im Plangebiet ist insbesondere ein Neubau des am Standort bestehenden Lebensmittel-Discounters (Netto-Markt) vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu werden:

- die bestehenden und geplanten gewerblichen Schallemissionen im Plangebiet erfasst*,
- die gewerblichen Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ermittelt,
- die daraus resultierenden Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm ermittelt und den Orientierungswerten sowie den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt und bewertet.

*Anmerkung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht zu prüfen. Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In der vorliegenden Untersuchung wird der derzeitige Planungsstand zur geplanten Bebauung (hier: Neubau des Netto Marktes) mit vorgesehener Betriebsweise (Kfz-Verkehr etc.) zugrunde gelegt und bewertet.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Sofern Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

2 Lageverhältnisse und Planung

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Ingelfingen, zwischen der Eichendorffstraße und Künzelsauer Straße im Südwesten und des Kreuzungsbereichs Schillerstraße/Uhlandstraße im Norden. Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden.

Die Lage des Plangebiets geht aus folgender Abbildung hervor.

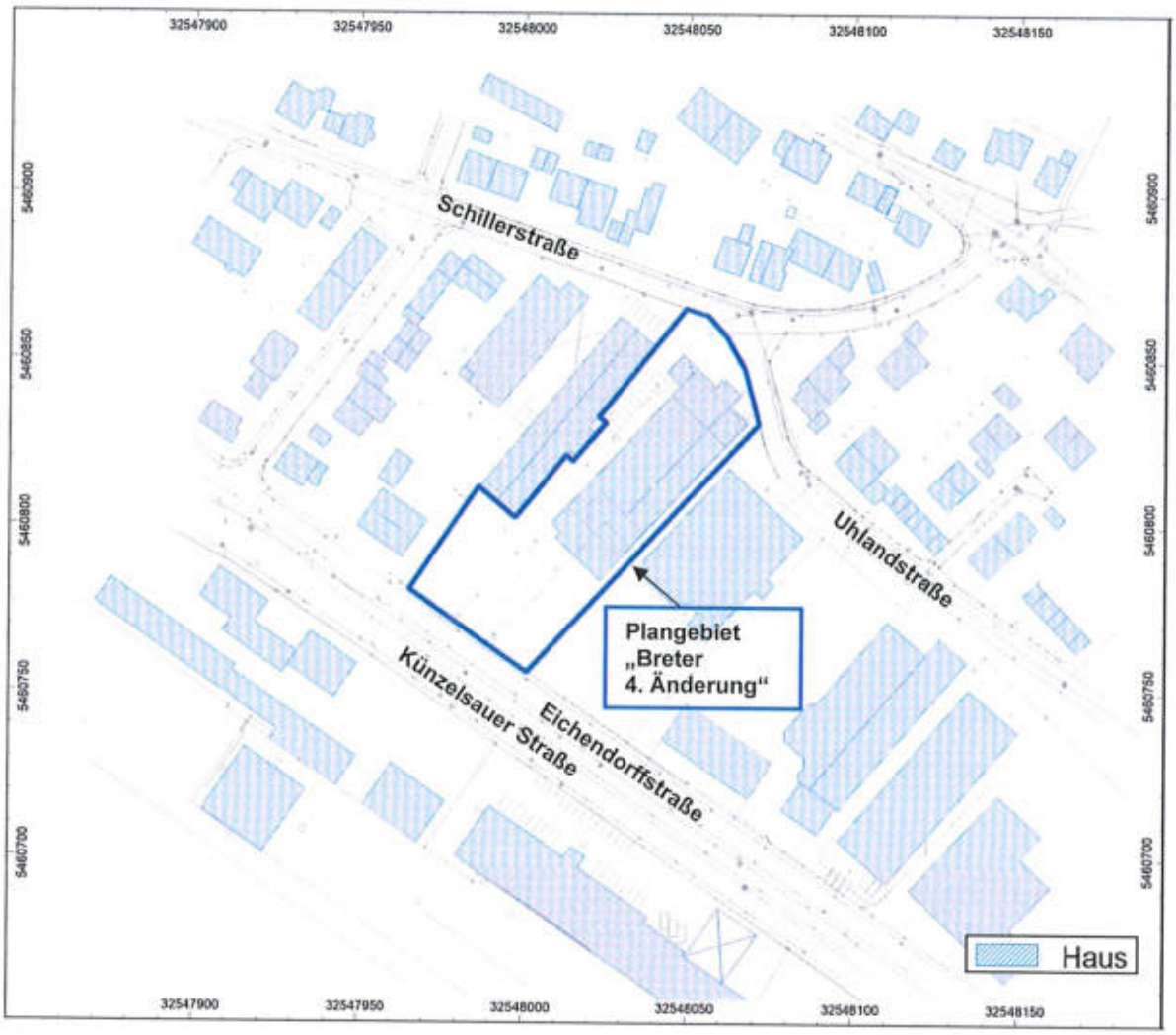


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebiets „Breter - 4. Änderung"

3 Beurteilungsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). In § 1 BauGB wird unter anderem bestimmt, dass in der Bauleitplanung *„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung"* zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz /1/ sind *„die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."*

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 BImSchG *Immissionen, „die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen."*

3.1 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1)

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen grundsätzlich gemäß DIN 18005-1 /7/. Die Norm ist keine Rechtsvorschrift, gilt aber mittelbar als anerkannte Regel der Technik.

Zur Beurteilung der Immissionen sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /8/ schalltechnische Orientierungswerte festgelegt:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Auswahl)

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Schalltechnischer Orientierungswert (OW)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag Nacht	50 dB(A) 40 [1] bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag Nacht	dB(A) 45 [1] bzw. 40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag Nacht	60 dB(A) 50 [1] bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	Tag Nacht	65 dB(A) 55 [1] bzw. 50 dB(A)

[1] nur für Verkehr

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 wird erläutert:

„Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. ...

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden. ...

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [...] sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden."

Folgende Zeiträume sind der Bewertung zugrunde zu legen:

Tag:	6:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Nacht:	22:00 Uhr bis 6:00 Uhr

Im Bauleitplanverfahren werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes herangezogen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. Sie stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die DIN 18005-1 verweist für die Ermittlung der Geräuschimmissionen auf die jeweils für die entsprechende Lärmart rechtsverbindliche Vorschrift.

3.2 Schutz gegen Gewerbelärm (TA Lärm)

Für den Betrieb von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen ist die TA Lärm /2/ anzuwenden. Dieses Regelwerk bestimmt den Schutzanspruch der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Bebauung gegenüber vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen.

Grundlage der Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm sind Beurteilungspegel, die an maßgeblichen Immissionsorten ermittelt werden. Der Beurteilungspegel L_r ist der aus dem Mittelungspegel (hier: aus berechneten Geräuschimmissionen) des zu beurteilenden Geräusches und ggf. aus Zuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit, für Impulshaltigkeit und für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (früher als Ruhezeiten bezeichnet) gebildete Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während jeder Beurteilungszeit. Nach TA Lärm Nr. 6.5 kann von der Berücksichtigung des Zuschlages für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

In der folgenden Tabelle sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden aufgeführt:

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden gemäß Nr. 6.1 TA Lärm

Art der baulichen Nutzung	Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) dB(A)	Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) in der maßgeblichen (lautesten) Nachtstunde dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbane Gebiete	63	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 5:00 Uhr bis 6:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die TA Lärm bewertet die erhöhte Störwirkung von Lärm in Wohn- oder Kurgebieten in folgenden Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag von 6 dB auf den jeweiligen Mittelungspegel:

1. An Werktagen 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr,
   20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
2. An Sonn- und Feiertagen 06:00 Uhr bis 09:00 Uhr,
   13:00 Uhr bis 15:00 Uhr,
   20:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Die Geräuschbeurteilung gemäß TA Lärm erfolgt an definierten Einzelpunkten, für die mittels Schallausbreitungsrechnungen der Beurteilungspegel berechnet wird. Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nummer 2.3 TA Lärm zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich einer Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist.

Nach Anhang A 1.3 TA Lärm liegen die Immissionsorte:

1. bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989;
2. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Die Gesamtbelastung im Einwirkungsbereich einer gewerblichen Anlage setzt sich aus dem Immissionsbeitrag der Anlage (Zusatzbelastung) und der Vorbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen zusammen. Zur Vorbelastung zählen nur die Geräuschimmissionen von Anlagen, für die die TA Lärm ebenfalls gilt (also z. B. nicht: Sport- und Freizeitanlagen, nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen, Baustellen u. a.).

Innerhalb des Einwirkungsbereiches ist die Gesamtbelastung durch anlagenbedingte Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Immissionsorten mit der höchsten zu erwartenden Zusatzbelastung durch das Vorhaben (= maßgeblicher Immissionsort im Sinne von TA Lärm Nr. 2.3) zu ermitteln, wenn sich nicht aus der Vorbelastung bzw. der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte etwas anderes ergibt.

Gemäß Nr. 2.2 TA Lärm definiert sich der Einwirkungsbereich einer Anlage über Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder
- Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.

Unterschreitet die Gesamtbelastung als Summe aus Vor- und Zusatzbelastung den maßgeblichen Immissionsrichtwert, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind maßgebliche Beiträge der Zusatzbelastung durch die Anlage definitionsgemäß auch dann auszuschließen, wenn die Zusatzbelastung durch die Anlage den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreitet (TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 2). Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, sofern das Irrelevanzkriterium für die Gesamtanlage (= Immissionsrichtwert IRW - 6 dB) eingehalten ist.

Herrschen Fremdgeräusche durch nicht anlagenbezogenen Lärm (z. B. durch nicht der Anlage zuzuordnenden Straßenverkehr) ständig vor, ist bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen gemäß Nr. 3.2.1 ebenfalls von einer Irrelevanz der Beiträge der Anlage auszugehen. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn der Schalldruckpegel der Fremdgeräusche am Immissionsort in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit den Mittelungspegel der Anlage übersteigt.

Sofern wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten ist, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung nicht eingehalten werden können, kann gemäß Nr. 7.2 TA Lärm eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden („seltene Ereignisse"). Bei seltenen Ereignissen betragen die Immissionsrichtwerte tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Beurteilung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm

Nach Nr. 7.4 TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück sollen in Gebieten nach Nr. 6.1 c bis g (im Wesentlichen Kern-/Dorf-/Mischgebiete und Wohngebiete) durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich verhindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

4 Immissionsorte und anzuwendende Beurteilungswerte

Zur Bewertung der gewerblichen Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets sind die in der folgenden Tabelle 3 aufgeführten Orientierungs- und Richtwerte anzuwenden. Die in der Tabelle aufgeführten Immissionsorte (IO) stellen die maßgeblich betroffenen Nutzungen in der Nachbarschaft dar.

Tabelle 3: Immissionsorte, Nutzungsart sowie Orientierungs- und Richtwerte für gewerbliche Schallimmissionen

Immissionsort (IO) Nr. und Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung[1]	Orientierungswerte DIN 18005-1 Beiblatt 1 tags / nachts dB(A)	Immissionsrichtwerte TA Lärm tags / nachts dB(A)
IO 01 - Eichendorffstraße 15	wie MI[4]	60 / 45	60 / 45
IO 02 - Künzelsauer Straße 3	wie MI[4]	60 / 45	60 / 45
IO 03 - Eichendorffstraße 5	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 04 - Stifterstraße 6	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 05 - Schillerstraße 25	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 06 - Schillerstraße 29	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 07 - Uhlandstraße 1	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 08 - Uhlandstraße 5	wie MI[2]	60 / 45	60 / 45
IO 09 - Uhlandstraße 19	WA[3]	55 / 40	55 / 40

[1] WA=allgemeines Wohngebiet, MI= Mischgebiet

[2] gemäß Bebauungsplan „Obere Au" /13/ und tatsächlicher Nutzung. Schalltechnische Bewertung „wie in einem Mischgebiet"

[3] gemäß Bebauungsplan „Breter" /14/

[4] Unbeplanter Innenbereich. Schalltechnische Bewertung „wie in einem Mischgebiet" aufgrund tatsächlicher Nutzung und der Nachbarschaft

Die Lage der Immissionsorte (IO) geht aus dem Übersichtslageplan in Anlage 1 im Anhang hervor. Die Schalleinwirkungen werden jeweils für das maßgeblich betroffene Stockwerk ermittelt.

5 Schallemissionen

Im Plangebiet ist insbesondere eine Erweiterung des am Standort bestehenden Lebensmittel-Discounters (Netto-Markt) vorgesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht zu prüfen. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In der vorliegenden Untersuchung wird der derzeitige Planungsstand zur geplanten Bebauung (hier: Neubau des Netto Marktes) mit vorgesehener Betriebsweise (Kfz-Verkehr etc.) zugrunde gelegt und bewertet.

Im Betrieb der geplanten Nutzung sind auf Grundlage der Angaben der Betreiber folgende schalltechnisch relevanten Vorgänge/Anlagen zu berücksichtigen:

- Öffnungszeiten Lebensmittel-Discounter mit Café werktags von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Das Café soll im Gegensatz zum Lebensmittel-Discounter zusätzlich an Sonn- und Feiertagen von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr öffnen. Im vorliegenden Fall wird der (schalltechnisch maßgebliche) gemeinsame werktägliche Betrieb von Lebensmittel-Discounter und Café berücksichtigt. Es wird die Zu- und Abfahrt von Kunden-Pkw 15 Minuten vor und 15 Minuten nach Ladenschluss angesetzt.
- Zu- und Abfahrt sowie Parkvorgänge von insgesamt 350 Pkw (entspricht 700 Pkw Bewegungen[1]) auf den Stellplätzen im Tagzeitraum im Zeitraum von 6:45 Uhr bis 21:15 Uhr. Die Bewegungen werden in Abhängigkeit der Stellplatzanzahl anteilig auf 4 Teilbereiche des Parkplatzes gleichmäßig verteilt. Gemäß Parkplatzlärmstudie /12/ werden Zuschläge für Parkplätze an Einkaufszentren (insb. Berücksichtigung der Schalleinwirkungen von Einkaufswagen beim Rollen über den Parkplatz) sowie ein Impulszuschlag (bspw. für Türenschlagen) vergeben. Die Schallemissionen von Pkw-Fahrstrecken zu den Stellplätzen werden separat modelliert (getrenntes Verfahren gemäß Parkplatzlärmstudie).
- Schallemission beim Entnehmen und Einstellen von Metall-Einkaufswagen in 1 Einkaufswagensammelbox auf dem Parkplatz. Entsprechend der veranschlagten Pkw-Bewegungen werden insgesamt 700 Einkaufswagenbewegungen pro Tag (Ein- bzw. Ausstapeln gemäß /12/) angesetzt.

[1] Im Betrieb des am Standort bestehenden Marktes ist bisher mit ca. 550 Pkw-Bewegungen zu rechnen. Einschließlich geplanter Erweiterung des Marktes werden in einem konservativen Ansatz 700 Pkw-Bewegungen berücksichtigt. Die Pkw-Bewegungen einschließlich geplanter Erweiterung wurden anteilig auf Grundlage des Verhältnisses von bestehender und geplanter Verkaufsfläche prognostiziert (Erweiterung von ca. 850 m² auf ca. 1150 m² Verkaufsfläche = Faktor von ca. 1,3)

- Anlieferung und Entladung von insgesamt 4 Lkw und 5 Kleintransportern pro Tag im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeit. An der Nordwestfassade des Lebensmitteldiscounters ist 1 Verladebereich vorgesehen. Die Lkw/Kleintransporter fahren von Südwesten rückwärts an die Verladebereiche heran und werden im Gebäudeinnern über die fahrzeugeigene Ladewand entladen. Während der Verladung wird die Schallabstrahlung über das geöffnete Tor veranschlagt. Je Lkw wird die Verladung von 15 Paletten (per Hubwagen) und 15 Rollcontainern angesetzt. Die vorwiegend händische Verladung von Waren der Kleintransporter ist in diesem konservativen Ansatz abdeckend enthalten.
- Dauerhafter Betrieb eines Lüftungsgeräts zwischen dem Dachbindern an der Nordostfassade des Gebäudes im Tagzeitraum
- Dauerhafter (24-Stunden) Betrieb eines Verflüssigers an der Nordostfassade des Gebäudes.
- Zu- und Abfahrt sowie Parkvorgänge von 8 Mitarbeiter-Pkw (entspricht 16 Pkw Bewegungen) auf dem Mitarbeiter-Stellplatz an der Ostfassade im Tagzeitraum. Gemäß Parkplatzlärmstudie wird ein Impulszuschlag (bspw. für Türenschlagen) vergeben. Davon werden 10 Bewegungen in den Ruhezeiten (6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) berücksichtigt.
- 1 Lkw zum Containertausch (Kartonagenpresse) an der Nordwestfassade des Lebensmitteldiscounters pro Tag im Tagzeitraum (außerhalb der Ruhezeiten). Die Container müssen beim Tausch mehrfach abgestellt und aufgenommen werden. Anmerkung: Im Lager des Lebensmittel-Discounters ist der Betrieb einer Kartonagenpresse vorgesehen. Im Betrieb der Presse (innerhalb des Gebäudes) sind keine relevanten Schallimmissionen zu erwarten.

Die räumliche Situation mit Lage der Schallquellen geht aus dem Schallquellenplan in Anlage 2.1 im Anhang hervor. In Anlage 2.2 im Anhang sind die angesetzten Schallleistungspegel der beschriebenen Vorgänge und die unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen resultierenden Schallleistungsbeurteilungspegel angegeben. Soweit erforderlich, wurden Zuschläge für Impulshaltigkeit vergeben. Ein Zuschlag für Ton- bzw. Informationshaltigkeit ist nicht zu vergeben. Die Schallleistungspegel wurden entsprechend ihrer Einwirkzeit korrigiert.

6 Ermittlung der Schallimmissionen

Aus den in Kapitel 5 dargestellten Schallemissionen werden die Schallimmissionen im Plangebiet mit Hilfe des Berechnungsprogramms CadnaA, Datakustik, Greifenberg, Version 2023 berechnet.

Die Schallimmissionen werden auf Grundlage der Kapitel 5 aufgeführten Schallleistungsbeurteilungspegel gemäß DIN ISO 9613-2 /6/ ermittelt. Die Berechnung erfolgt punktuell für die Immissionsorte. Grundlage der Berechnungen bildet ein digitales Modell, das – soweit schalltechnisch bedeutsam – Gebäudehüllen, Abstände und das Höhenprofil realitätsnah erfasst.

Im Einzelnen werden aus den abgestrahlten Schallleistungen der Quellen über eine Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung des Geländes, der Geometrie, der Luftabsorption, der Dämpfung durch Meteorologie und Boden, der Höhe der Quellen und der Immissionsorte über dem Gelände die jeweiligen zu erwartenden anteiligen Beurteilungspegel an den Immissionsorten unter Annahme einer mittleren Mitwindwetterlage berechnet.

Der Teilbeurteilungspegel am Immissionsort wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$L = L_W + D_C - A - C_{met}$$

mit dem Dämpfungsterm $A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$

Die Glieder bedeuten:

L	Schalldruckpegel einer einzelnen Schallquelle
L_W	Schallleistungspegel (bzw. Schallleistungsbeurteilungspegel)
D_C	Richtwirkungskorrektur
A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (früher Abstandsmaß)
A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
A_{misc}	Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (Bewuchs, Industriegelände, Bebauung)
C_{met}	meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2

Die meteorologische Korrektur C_{met} wird in konservativer Herangehensweise vernachlässigt (Standardmitwindlage), was zu einer tendenziellen Überschätzung der Immissionen führt. Es werden bis zu 3 Reflexionen berücksichtigt. Es wurde eine Bodendämpfung über den Bodenfaktor von G=0,25 angesetzt (Bodenfaktor G=0 gemäß /6/ für schallharten Untergrund, G=1 für jede andere Bodenoberfläche, die für Pflanzenwachstum geeignet ist). Eine Dämpfung durch möglichen Pflanzenbewuchs wurde nicht veranschlagt.

Der resultierende Schallimmissionspegel an einem Immissionsort ergibt sich aus der Überlagerung der Beiträge aus allen Einzelschallquellen. Flächen- oder Linienquellen werden bei der Berechnung in Teilflächen bzw. Teilabschnitte zerlegt. Hierbei wird die Zerlegung mit geringer werdender Entfernung zwischen Schallquelle und Aufpunkt verfeinert.

Qualität der Prognose

Die Ermittlung der abgestrahlten Schallleistungen wurde ebenso entsprechend der Normung vorgenommen wie die rechnerische Ermittlung der Immissionsbeiträge. In Anbetracht verschiedener konservativer Ansätze ist von einer tendenziellen Überschätzung der Schallimmissionen auszugehen, da:

- keine Dämpfung durch möglichen Pflanzenbewuchs veranschlagt wurde,
- eine generell geringe Bodendämpfung (Bodenfaktor G=0,25) angesetzt wurde (Bodenfaktor G=0,0 gemäß /6/ für schallharten Untergrund, G=1,0 für poröse Bodenoberflächen),
- die verwendeten Schallleistungspegel die Impulshaltigkeit überschätzen, da jede Quelle rechnerisch zur Impulshaltigkeit beiträgt und jeweils für sich einen 5 Sek.- Takt belegt. Es wird nicht berücksichtigt, dass tatsächlich teilweise mehrere Maximalpegelereignisse unterschiedlicher Quellen in einem 5 Sek.-Takt zusammenfallen. Im Übrigen ist eine Impulshaltigkeit an den Immissionsorten zum Teil nicht mehr erkennbar.
- in der Regel jeweils die maximale Einsatzzeit der Aggregate– ohne Berücksichtigung von evtl. verkürzten Arbeitszeiten sowie Pausen-, Stillstands- oder Wartungszeiten) veranschlagt wurde,

Tatsächlich ist damit in der Regel mit geringeren Schallimmissionen zu rechnen.

7 Schallimmissionen und schalltechnische Bewertung

In der folgenden Tabelle sind die gewerblichen Schallimmissionen aus dem Plangebiet an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft aufgeführt. Die Lage der Immissionsorte (IO) geht aus dem Übersichtslageplan in Anlage 1 im Anhang hervor.

Die Beurteilungspegel werden den Orientierungswerten der DIN 18005-1 sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt.

Tabelle 4: Schallimmissionsbeiträge aus dem Plangebiet an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft

Immissionsort (IO) / Nummer / Bezeichnung	Immissionsbeitrag des Plangebiets tags / nachts dB(A)	OW[1], IRW[2] tags / nachts dB(A)	Unterschreitung OW[1], IRW[2] tags / nachts dB(A)
IO 01 - Eichendorffstraße 15	48 / 3	60 / 45	12 / 42
IO 02 - Künzelsauer Straße 3	54 / 0	60 / 45	6 / 45
IO 03 - Eichendorffstraße 5	54 / 0	60 / 45	6 / 45
IO 04 - Stifterstraße 6	49 / 0	60 / 45	11 / 45
IO 05 - Schillerstraße 25	48 / 28	60 / 45	12 / 17
IO 06 - Schillerstraße 29	45 / 25	60 / 45	15 / 20
IO 07 - Uhlandstraße 1	50 / 26	60 / 45	10 / 19
IO 08 - Uhlandstraße 5	43 / 13	60 / 45	17 / 32
IO 09 - Uhlandstraße 19	39 / 1	55 / 40	16 / 39

[1] OW - Orientierungswert der DIN18005-1, Beiblatt 1

[2] IRW – Immissionsrichtwert der TA Lärm

Schalltechnische Bewertung

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum sicher - um mindestens 6 dB(A) - unterschritten. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten.

Die im Plangebiet vorgesehenen/zulässigen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Ingelfingen bereitet derzeit die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Breter" vor. Im Plangebiet ist insbesondere ein Neubau des am Standort bestehenden Lebensmittel-Discounters (Netto-Markt) vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu werden:

- die bestehenden und geplanten gewerblichen Schallemissionen im Plangebiet erfasst*,
- die gewerblichen Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ermittelt,
- die daraus resultierenden Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm ermittelt und den Orientierungswerten sowie den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt und bewertet.

*Anmerkung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht zu prüfen. Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In der vorliegenden Untersuchung wird der derzeitige Planungsstand zur geplanten Bebauung (hier: Neubau des Netto Marktes) mit vorgesehener Betriebsweise (Kfz-Verkehr etc.) zugrunde gelegt und bewertet.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Breter" in Ingelfingen ergab:

Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum sicher - um mindestens 6 dB(A) - unterschritten. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten.

Die im Plangebiet vorgesehenen/zulässigen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar.

Ingenieurbüro Dr. Dröscher

Dr.-Ing. Frank Dröscher

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Immissionsschutz
–Ermittlung und Bewertung von
Luftschadstoffen, Gerüchen und Geräuschen

Larissa Jordan M.Eng.

9 Literaturverzeichnis

/1/ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274).

/2/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). In der Fassung vom 26. August 1998.

/3/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19, bekannt gemacht im Verkehrsblatt (VkBl.), Amtsblatt des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur der Bundesrepublik Deutschland Nr. 20 vom 31. Oktober 2019 unter lfd. Nr. 139, S. 698. (RLS19)

/4/ Baunutzungsverordnung – Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO). In der Fassung vom 1. November 2017.

/5/ DIN 4109:1989-11, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise.

/6/ DIN ISO 9613-2:1999-10, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.

/7/ DIN 18005-1:2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Hinweise und Grundlagen für die Planung.

/8/ DIN 18005 -1 Beiblatt 1:1987-05, Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

/9/ VDI-Richtlinie 2571:1976:08, Schallabstrahlung von Industriebauten.

/10/ Hessische Landesanstalt für Umwelt (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen der Abfallbehandlung und –verwertung sowie Kläranlagen. Heft 1 (HLUG 2002)

/11/ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lkw auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Heft 3 (HLUG 2005).

/12/ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage.(Lfu 2007)

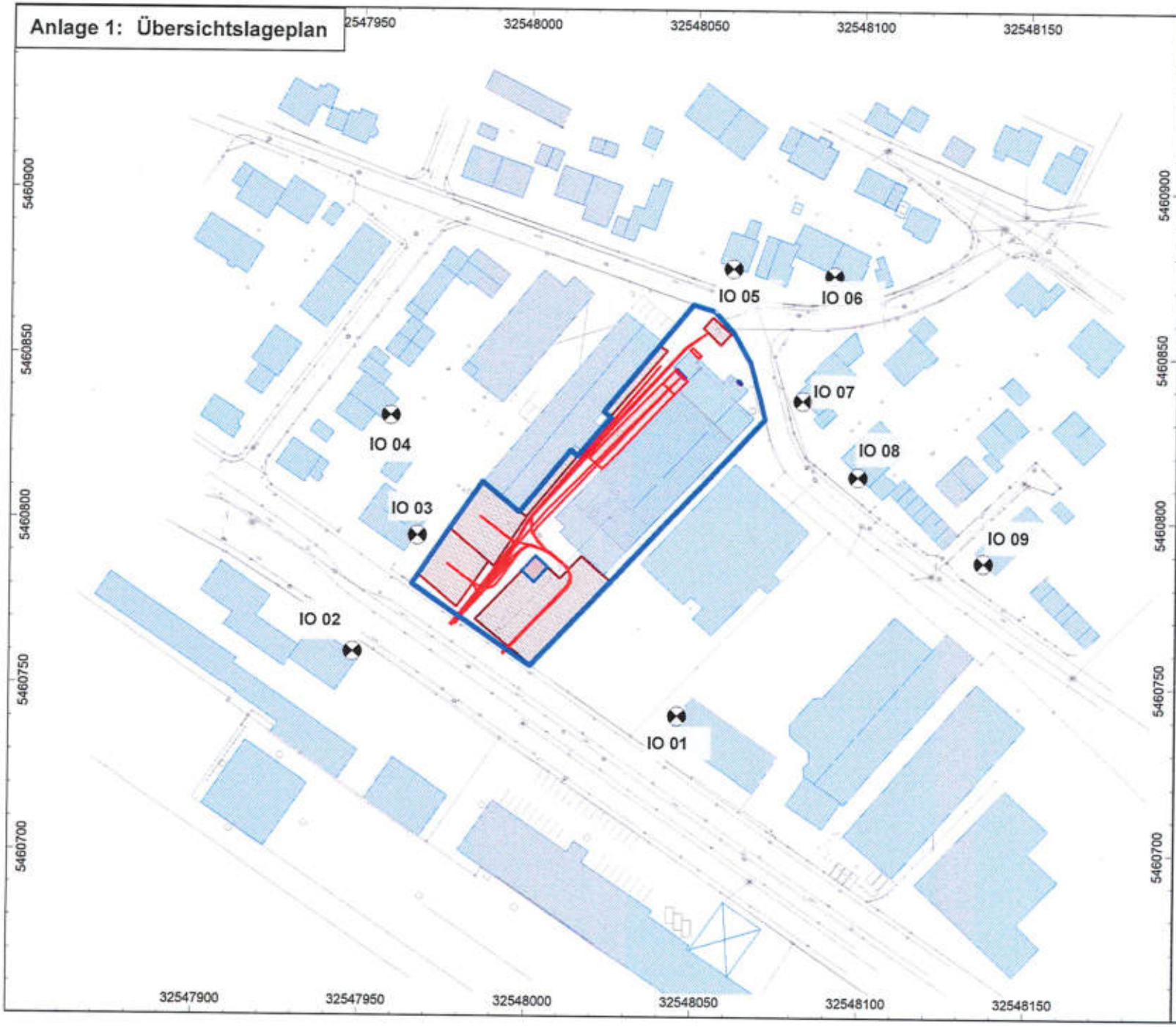
/13/ Stadt Ingelfingen (1957): Bebauungsplan „Obere Au". Genehmigt am 25. April 1957.

/14/ Stadt Ingelfingen (1965): Bebauungsplan „Breter". Genehmigt am 26. Oktober 1965.

Anhang

Anlage	Lärmart	Plan-/Tabelleninhalt
1	-	Übersichtslageplan
2.1	Gewerbe	Lage der Schallquellen
2.2		Schallleistungspegel und resultierende Schallleistungsbeurteilungspegel
2.3		Teilpegel der Schallquellen in dB(A)

Anlage 1: Übersichtslageplan



DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Projekt-Nr. 3080 - Anlage 1

Projekt:
Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan
„Breter - 4. Änderung"

Schalltechnische Untersuchung

Planinhalt:
Übersichtslageplan

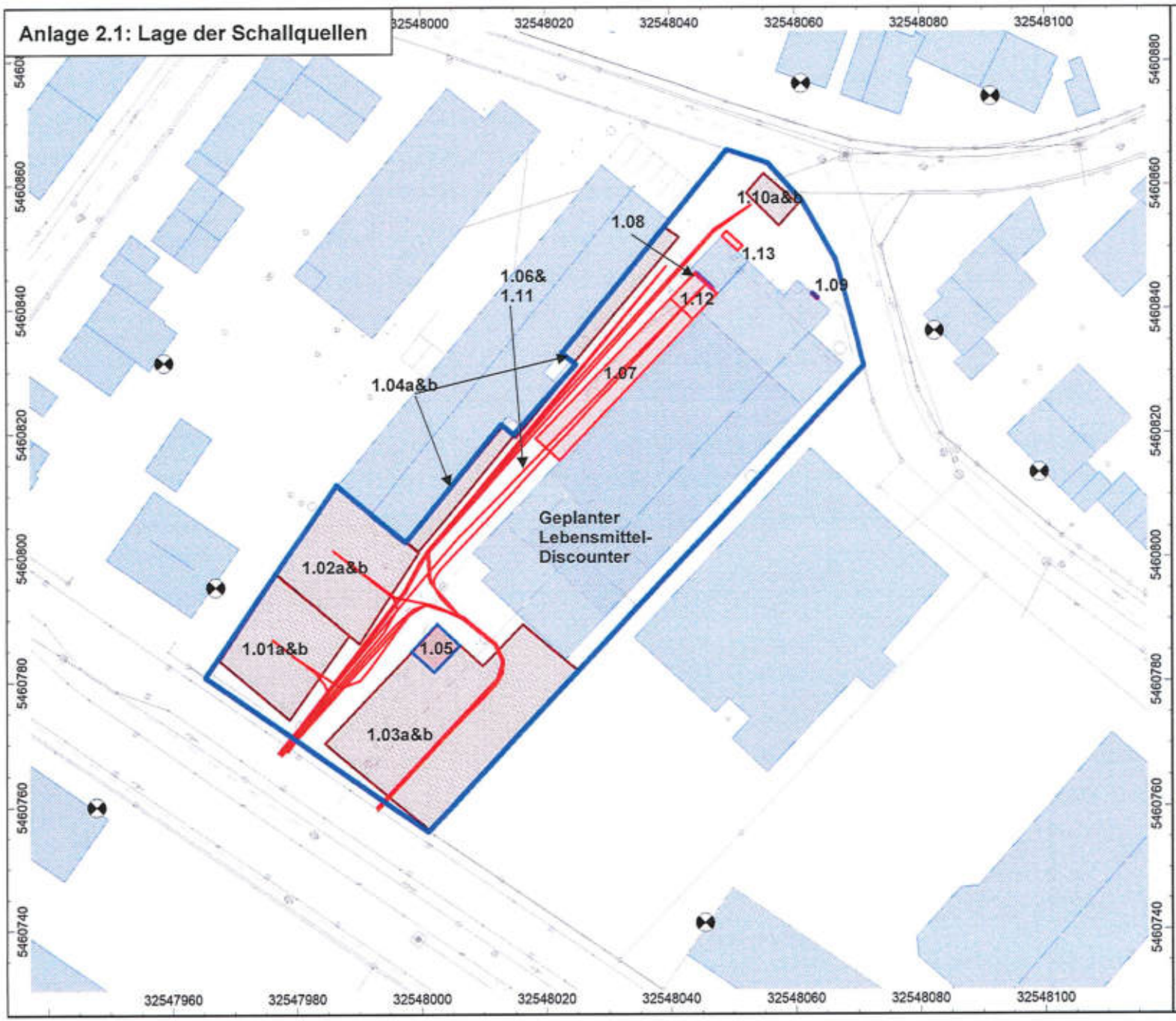
Auftraggeber:
Stadt Ingelfingen

Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher

- Linienquelle
- Flächenquelle
- vert. Flächenquelle
- Parkplatz
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt

Tübingen, März 2023

Anlage 2.1: Lage der Schallquellen



DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Projekt-Nr. 3080 - Anlage 2.1

Projekt:
Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan
„Breter - 4. Änderung"

Schalltechnische Untersuchung

Planinhalt:
Straßenverkehr:
Schallimmissionen im
Tagzeitraum

Auftraggeber:
Stadt Ingelfingen

Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher

Pegel in dB(A)

- Linienquelle
- Flächenquelle
- vert. Flächenquelle
- Parkplatz
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt

Tübingen, März 2023

Anlage 2.2: Schallleistungspegel und resultierende Schallleistungsbeurteilungspegel

Schallquelle/Vorgang (f)=Flächenquelle (v)=vertikale Flächenquelle (l)=Linienquelle (q)=Punktquelle (p)=Parkplatzflächenquelle	Schall-leist-ungs-pegel dB(A)	Zu-schlag K_I / K_{Inf} dB(A)	Bemerkung, Quelle	Einwirk-zeit je Vorgang Stunden/ Ereignis	Anzahl der Vor-gänge	Einwirk-zeit gesamt Stunden	Kor-rektur Ein-wirkzeit dB(A)	Schallleistungs-beurteilungs-pegel dB(A)
Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)								
1. Lebensmittel-Discounter mit Café								
1.01a Pkw-Stellplätze 1 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)			12 Stellplätze, 137 Bewegungen, Lfu 2007					**79,4**
1.01b Pkw-Stellplätze 1 - Zu- und Abfahrt (l)	95	inkl.	105 m/30 km/h, RLS19	0,004	138	0,482	-15,2	**79,3**
1.02a Pkw-Stellplätze 2 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)			13 Stellplätze, 148 Bewegungen, Lfu 2007					**79,7**
1.02b Pkw-Stellplätze 2 - Zu- und Abfahrt (l)	95	inkl.	109 m/30 km/h, RLS19	0,004	149	0,542	-14,7	**79,8**
1.03a Pkw-Stellplätze 3 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)			28 Stellplätze, 319 Bewegungen, Lfu 2007					**83,0**
1.03b Pkw-Stellplätze 3 - Zu- und Abfahrt (l)	95	inkl.	80 m/30 km/h, RLS19	0,003	321	0,857	-12,7	**81,8**
1.04a Pkw-Stellplätze 4 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)			8 Stellplätze, 91 Bewegungen, Lfu 2007					**77,6**
1.04b Pkw-Stellplätze 4 - Zu- und Abfahrt (l)	95	inkl.	214 m/30 km/h, RLS19	0,007	92	0,655	-13,9	**80,6**
1.05 Einkaufswagensammelbox Lebensmittel-Discounter (f)	68	4	700 Bewegungen Ein- oder Ausstapeln, HLUG 2005 S. 29	1,000	700	700	16,4	**88,4**
Lkw-Fahrstrecke Anlieferung - Zu- und Abfahrt	103	inkl.	220 m/10 km/h, HLUG 2005 S. 16	0,022	4	0,088	-22,6	80,4
Kleintransporter-Fahrstrecke Anlieferung - Zu- und Abfahrt	95	inkl.	220 m/10 km/h, HLUG 2005 S. 16	0,022	5	0,110	-21,6	73,4
1.06 Summe Kfz-Fahrstrecke Anlieferung Lebensmittel-Discounter mit Café - Zu- und Abfahrt (l)								**81,2**

Anlage 2.2: Schallleistungspegel und resultierende Schallleistungsbeurteilungspegel

Schallquelle/Vorgang (f)=Flächenquelle (v)=vertikale Flächenquelle (l)=Linienquelle (q)=Punktquelle (p)=Parkplatzflächenquelle	Schall-leist-ungs-pegel dB(A)	Zu-schlag K_I / K_{Inf} dB(A)	Bemerkung, Quelle	Einwirk-zeit je Vorgang Stunden/ Ereignis	Anzahl der Vor-gänge	Einwirk-zeit gesamt Stunden	Kor-rektur Ein-wirkzeit dB(A)	Schallleistungs-beurteilungs-pegel dB(A)
Lkw: Bremsen	108	inkl.	5 Sek/Vorgang, HLUG 2005 S. 11	0,001	4	0,006	-34,6	73,4
Lkw: Rangieren	106	inkl.	1 min/Vorgang, HLUG 2005 S. 16	0,017	4	0,067	-23,8	82,2
Lkw: Leerlauf	94	inkl.	1 min/Vorgang, HLUG 2005 S. 11	0,017	4	0,067	-23,8	70,2
Lkw: Türen-Schlagen und Anlassen	100	inkl.	5 Sek/Vorgang, HLUG 2005 S. 11	0,003	4	0,011	-31,6	68,4
1.07 Summe Lkw-Geräusche Lebensmittel-Discounter mit Café (f)								**83,1**
Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladewand (15 Paletten je Lkw)	117	inkl.	5 Sek/Vorgang, HLU 1995 S. 26 über L_{wat}/1h berechnet für Vorgang 5 sec	0,001	120	0,167	-19,8	96,8
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladewand (15 Rollcontainer je Lkw)	107	inkl.	5 Sek/Vorgang, HLU 1995 S. 26 über L_{wat}/1h berechnet für Vorgang 5 sec	0,001	120	0,167	-19,8	86,8
Rollgeräusche Wagenboden im Lkw	104	inkl.	5 Sek/Vorgang, HLU 1995 S. 26 über L_{wat}/1h berechnet für Vorgang 5 sec	0,001	240	0,333	-16,8	86,8
1.08 Schallabstrahlung Verladetor Lebensmittel-Discounter mit Café (v)	95,4		L_{lr}=87,6 dB(A), Fläche=ca. 15 m², nach VDI 2571 Formel 9b (Mittelwerte)	1	16	16	0,0	**95,4**
1.09 Lüftungsgerät Lebensmittel-Discounter mit Café (v)	80		Dauerhaft, Vergleichsgerät	16,000	1	16,000	0,0	**80,0**
1.10a Mitarbeiter Pkw-Stellplätze Lebensmittel-Discounter mit Café (p)			3 Stellplätze, 16 Bewegungen, Lfu 2007					**67,0**
1.10b Mitarbeiter Pkw-Stellplätze - Zu- und Abfahrt (l)	95	inkl.	247 m/30 km/h, RLS19	0,008	8	0,066	-23,9	**70,6**
1.11 Lkw-Fahrstrecke Containertausch Kartonagenpresse Lebensmittel-Discounter mit Café (l)	103		220 m/10 km/h, HLUG 2005 S. 16	0,022	1	0,022	-28,6	**74,4**

Anlage 2.2: Schallleistungspegel und resultierende Schallleistungsbeurteilungspegel

Schallquelle/Vorgang (f)=Flächenquelle (v)=vertikale Flächenquelle (l)=Linienquelle (q)=Punktquelle (p)=Parkplatzflächenquelle	Schall-leist-ungs-pegel dB(A)	Zu-schlag K_I / K_{Inf} dB(A)	Bemerkung, Quelle	Einwirk-zeit je Vorgang Stunden/ Ereignis	Anzahl der Vor-gänge	Einwirk-zeit gesamt Stunden	Kor-rektur Ein-wirkzeit dB(A)	Schallleistungs-beurteilungs-pegel dB(A)
Lkw: Rangieren	106		3 min, HLUG 2005 S. 16	0,050	1	0,050	-25,1	80,9
Lkw: Leerlauf	94		5 min/Vorgang, HLUG 2005 S. 11	0,083	1	0,083	-22,8	71,2
Lkw: Absetzen Rollcontainer	109	7	1 min/Vorgang, HLUG 2002 S. 127	0,017	3	0,050	-25,1	90,9
Lkw: Aufnehmen Rollcontainer	107	4	1 min/ Vorgang, HLUG 2002 S. 125	0,017	3	0,050	-25,1	85,9
1.12 Summe Containertausch Kartonagenpresse Lebensmittel-Discounter mit Café (f)								**92,5**
1.13 Verflüssiger Lebensmittel-Discounter mit Café (f)	64		Datenblatt Hersteller	16,000	1	16,000	0,0	**64,0**
Maßgebliche (lauteste) volle Nachtstunde (zwischen 22.00 Uhr und 6:00 Uhr)								
1. Lebensmittel-Discounter mit Café								
1.13. Verflüssiger Lebensmittel-Discounter mit Café (f)	64		Datenblatt Hersteller	1,000	1	1,000	0,0	**64,0**

Anlage 2.3: Teilpegel der Schallquellen in dB(A)

Schallquelle / Vorgang	IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 09
Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)									
1.01a Pkw-Stellplätze 1 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)	33,6	38,8	48,1	35,8	22,7	20,4	20,0	15,9	22,0
1.01b Pkw-Stellplätze 1 - Zu- und Abfahrt (l)	34,4	36,1	42,2	35,4	23,2	17,5	20,7	20,0	21,2
1.02a Pkw-Stellplätze 2 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)	31,8	37,8	45,7	40,9	20,0	19,7	19,5	13,1	16,0
1.02b Pkw-Stellplätze 2 - Zu- und Abfahrt (l)	34,1	36,0	42,2	37,4	23,2	19,2	21,3	20,2	20,9
1.03a Pkw-Stellplätze 3 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)	39,9	39,0	42,1	37,7	21,6	20,7	30,0	26,6	27,5
1.03b Pkw-Stellplätze 3 - Zu- und Abfahrt (l)	37,2	37,4	42,5	37,4	25,0	18,9	23,7	23,3	24,1
1.04a Pkw-Stellplätze 4 Lebensmittel-Discounter mit Café (p)	26,0	26,0	29,3	22,0	32,9	31,0	26,6	20,0	20,9
1.04b Pkw-Stellplätze 4 - Zu- und Abfahrt (l)	32,8	33,8	38,8	33,8	32,1	29,0	26,3	21,1	22,1
1.05 Einkaufswagensammelbox Lebensmittel-Discounter (f)	30,1	35,4	37,1	41,4	28,2	23,7	33,0	26,4	25,8
1.06 Summe Kfz-Fahrstrecke Anlieferung Lebensmittel-Discounter mit Cafe - Zu- und Abfahrt (l)	33,2	36,4	41,0	35,0	33,7	29,6	28,0	24,3	22,9
1.07 Summe Lkw-Geräusche Lebensmittel-Discounter mit Cafe (f)	24,2	35,1	31,6	24,2	37,1	34,3	31,3	24,4	24,1
1.08 Schallabstrahlung Verladetor Lebensmittel-Discounter mit Cafe (v)	44,9	52,2	46,2	41,9	40,7	34,3	37,7	32,2	31,7
1.09 Lüftungsgerät Lebensmittel-Discounter mit Cafe (v)	25,5	18,9	18,7	18,7	43,5	41,5	48,5	40,9	31,5
1.10a Mitarbeiter Pkw-Stellplätze an Nordwestfassade Lebensmittel-Discounter mit Cafe (p)	22,7	23,6	28,5	23,5	25,3	21,1	20,0	13,7	13,0
1.10b Mitarbeiter Pkw-Stellplätze - Zu- und Abfahrt (l)	6,6	2,8	2,8	1,9	33,7	29,2	28,9	22,6	15,1
1.11 Lkw-Fahrstrecke Containertausch Kartonagenpresse Lebensmittel-Discounter mit Cafe (l)	26,4	29,6	34,2	28,2	26,9	22,8	21,2	17,5	16,1
1.12 Summe Containertausch Kartonagenpresse Lebensmittel-Discounter mit Café (f)	31,5	43,7	38,8	32,9	40,7	36,5	40,4	34,0	34,1
1.13 Verflüssiger Lebensmittel-Discounter mit Café (f)	3,4	-8,2	-6,4	-3,8	28,2	25,0	25,7	12,7	1,0
Maßgebliche (lauteste) Nachtstunde (zwischen 22.00 Uhr und 6:00 Uhr)									
1.13 Verflüssiger Lebensmittel-Discounter mit Café (f)	3,4	-8,2	-6,4	-3,8	28,2	25,0	25,7	12,7	1,0

Anlage 8 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen

AUFTRAGGEBER: Stadt Ingelfingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Ludwigsburg , den 27.03.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4

1. Ausgangslage 4

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel 5

4. Vorhabenbeschreibung Netto in Ingelfingen 7

II. Konzentrationsgebot 9

1. Makrostandort Ingelfingen 9

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 10

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel 12

3.1 Versorgungsstrukturen in Ingelfingen 13

3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland 13

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes 15

III. Integrationsgebot 16

1. Mikrostandort „Eichendorffstraße“ 16

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 18

3. Bewertung des Integrationsgebotes 18

IV. Kongruenzgebot 19

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 19

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 21

3. Umsatzprognose 21

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 22

5. Bewertung des Kongruenzgebotes 23

V. Beeinträchtigungsverbot 24

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen 24

1.1 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen 24

1.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 25

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 27

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 27

VI. Zusammenfassung 28

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

In der Stadt Ingelfingen soll der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK (inkl. Bäckerei) erweitert werden. Durch die Erweiterung überschreitet der Netto-Markt die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten und unterliegt daher den Regelungen zum großflächigen Einzelhandel gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Breter". Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung ist nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar. Dieser Umstand macht die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Netto-Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in Ingelfingen. Der Standort ist als langjährig etablierte Nahversorgungslage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu charakterisieren. Insofern kommt der Modernisierung eine hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung zu.

Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen. Im Einzelnen werden in der Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Ingelfingen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Eichendorffstraße"
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Ingelfingen und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im August 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und auf EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:[1]

> *„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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; 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.“*

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, Personalräume oder auch WC-Anlagen.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.[2]
- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2019, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.[3]
- Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 793 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020.

- Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK).[4] Mittlerweile werden allerdings von den Discount-

2 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

3 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

4 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 80 f.; GMA-Berechnungen.

betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

4. Vorhabenbeschreibung Netto in Ingelfingen

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in der Stadt Ingelfingen handelt es sich um einen Markt der Fa. Netto Marken-Discount. Geplant ist, den bestehende n Markt im Zuge einer Modernisierung von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK (inkl. Bäckerei) zu erweitern (Verkaufsfläche Netto: 1.060m²; Verkaufsfläche Bäckerei: 65 m²).

Netto-Märkte sind **Filialbetriebe**, die nach dem Discountkonzept betrieben werden. Alle Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortiment an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Dies wird auch auf den erweiterten Netto-Markt in Ingelfingen zutreffen, bei dem es sich um eine für den Konzern typische Filiale handeln wird. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Ingelfingen nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

Netto-Märkte bieten durchschnittlich ca. 5.000 Artikel an (das umfangreichste Sortiment aller Discounter-Filialisten in Deutschland) und sind damit als sog. **Softdiscounter** einzuordnen. Im Gegensatz zu Harddiscountern wie z. B. Norma oder Aldi bietet Netto auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren) und Mehrweggetränke an. Außer Lebensmitteln und Getränken umfasst das Standardsortiment von Netto-Märkten auch frei verkäufliche Arzneiprodukte, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsprodukte, Heimtiernahrung, Blumen und Zeitschriften. Anders als bei Harddiscountern spielen bei Netto Aktionswaren mit Nonfood-Artikeln (z. B. Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Heimwerker- und Gartenbedarf, Spielwaren) kaum eine Rolle. Festzuhalten ist, dass das **Netto-Sortiment zu weit über 90 % aus nahversorgungsrelevanten Waren besteht**. Das Netto-Angebot wird zumeist – wie auch in Ingelfingen – durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum.

Netto-Märkte erwirtschaften im Mittel einen **Bruttoumsatz** von ca. 3,4 Mio. € je Filiale (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 800 m² VK). Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von aktuell ca. 4.280 je m² VK rangieren Netto-Märkte weit unter denen der Branchenführer Aldi Süd und Lidl (durchschnittlich 9.130 bzw. 7.420 € / m² VK)[5].

[5] Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

Abbildung 1: Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ (in Aufstellung)

Quelle: Stadt Ingelfingen, GMA-Bearbeitung 2021; Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), Stand 05/2021 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt festzustellen, ob in der Stadt Ingelfingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem sog. „Konzentrationsgebot“ zulässig ist.

1. Makrostandort Ingelfingen

Für die Bewertung des Konzentrationsgebotes werden in der nachfolgenden Tabelle zunächst die wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Ingelfingen zusammengefasst:

Tabelle 2: Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Ingelfingen

Kriterien	Merkmale Ingelfingen
Lage im Raum	▰ Lage am unteren Kocher im Hohenlohekreis ▰ Ländlicher Raum im engeren Sinne (gem. LEP 2002) ▰ Das nächstliegende Mittelzentrum ist Künzelsau (rd. 3 km Luftlinie), das nächstliegende Oberzentrum ist Heilbronn (rd. 35 km Luftlinie) ▰ Die Lage im ländlichen Raum bedingt insgesamt vergleichsweise große Distanzen zu umliegenden Zentralen Orten
Landesplanerische Funktion	▰ Der Stadt Ingelfingen kommt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken die Funktion eines Kleinzentrums zu (von Verbindlichkeit ausgenommen) ▰ Ingelfingen ist gemäß Regionalplan dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Künzelsau zugeordnet
Siedlungsstruktur	▰ Die Bevölkerungsdichte beträgt 118 Einwohner je km² (vgl. Land. 311); dispers besiedelte Flächengemeinde mit insgesamt 8 Stadtteilen ▰ Den Siedlungsschwerpunkt bildet die Kernstadt, die selbst durch den Kocher in zwei Teile getrennt wird
Bevölkerungsstand und -entwicklung	▰ Bevölkerung (31.03.2021): 5.462 Einwohner[1] ▰ Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020: - 3,1 %, (vgl. LK Hohenlohekreis: + 5,1 % %)[1] ▰ Einwohnerprognose 2035[2]: + 4,0 %; Basis 2017
Verkehrliche Erreichbarkeit	▰ MIV: ▪ Anbindung an das regionale Verkehrsnetz über Kochertalstraße (L 1045) und östlich des Stadtgebietes verlaufende B 19 ▪ Anschluss an die Autobahn A 6 (Anschlussstelle Kupferzell, rd. 14 km südlich) ▰ ÖPNV: ▪ Anschluss an das Busliniennetz des Nahverkehrs Hohenlohekreis (u. a. regionale Busverbindungen nach Künzelsau, Öhringen, Bad Mergentheim) ▪ Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn in Waldenburg (rd. 15 km)

1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.
2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung (Hauptvariante), Basis 2017.

GMA-Zusammenstellung 2021

Kriterien	Merkmale Ingelfingen
Wirtschafts-standort	▰ rd. 4.745 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort[1] ▰ rd. 2.999 Einpendler und rd. 1.833 Auspendler (Saldo + 2.106) ▰ Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:[2] ▪ Produzierendes Gewerbe: 60 % ▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 26 % ▪ Sonstige Dienstleistungen: 19 % ▰ Kaufkraftkennziffer (2020): 101,7[3]
Einzelhandel	▰ Die wenigen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf die Kernstadt ▰ Die Grundversorgung wird durch den Netto-Lebensmitteldiscounter getragen
Fazit	▰ Die Stadt Ingelfingen hat als Wohnstandort einen positiven Bevölkerungsausblick und ist ein stabiler Wirtschaftsstandort mit einem überdurchschnittlichen Anteil des Produzierenden Gewerbes und hohem Pendlerüberschuss. ▰ Besondere siedlungsstrukturelle Bedingungen (dispers besiedelte Flächengemeinde mit insgesamt 8 Stadtteilen) stellen die Versorgung der Bevölkerung in Ingelfingen mit Waren des täglichen Bedarfs (i. W. Lebensmittel, Drogeriewaren) vor besondere Herausforderungen. Für die Attraktivität eines Wohnortes ist eine qualifizierte Nahversorgung mit entscheidend. Mit der Umsetzung des Modernisierungsvorhabens kann eine adäquate Grundversorgung im Ort langfristig gesichert werden.

1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 30.06.2020
2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2020
3 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg 2020; Bundesdurchschnitt = 100,0

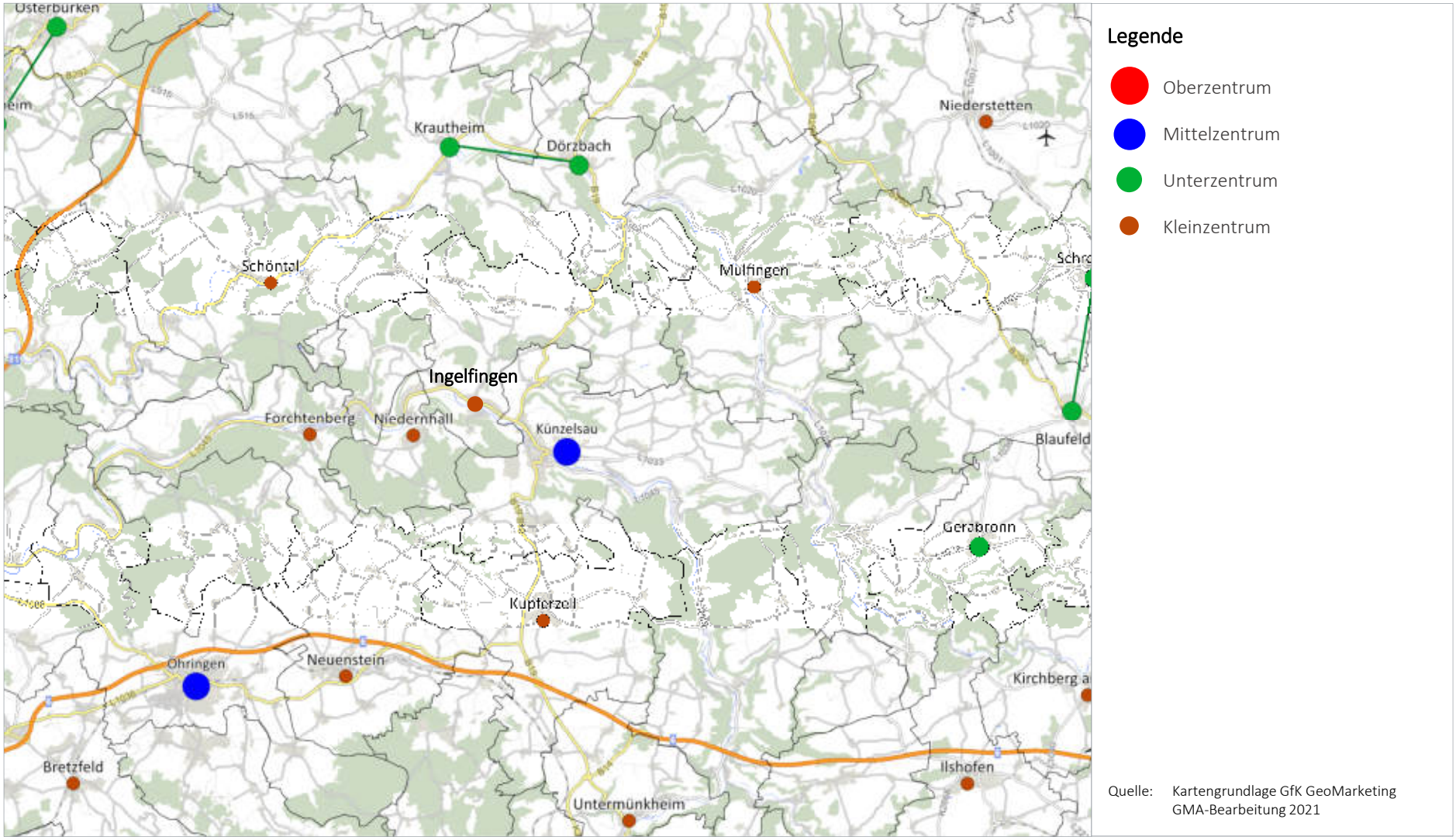
GMA-Zusammenstellung 2021

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für die Bewertung des sog. „Konzentrationsgebotes“ ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

> *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 Unterzentren 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 Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Karte 1: Lage von Ingelfingen und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die Regelung im Kapitel 2.4.3.2.2 aufgegriffen.

> *(Z)* *„Die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.*
>
> *Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig*
>
> - *in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht,*
> - *in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*
>
> *Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Dies gilt auch bei Erweiterungen schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.“*

Der Stadt Ingelfingen ist gemäß Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines **Kleinzentrums** zugewiesen (von Verbindlichkeit ausgenommen). Damit ist die Stadt für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Ingelfingen liegt nicht im Verdichtungsraum. Der Siedlungsbereich des Mittelzentrums Künzelsau liegt rd. 650 m entfernt. Es gilt in diesem Zusammenhang daher der Tatbestand der **„Raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung”**. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Ingelfingen zu bewerten.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum im August 2021. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die sich mit den Hauptsortimenten eines Lebensmittelmarktes überschneiden. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform der Anbieters Netto ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit größenvergleichbaren Systemwettbewerbern erfolgen wird, d. h. mit anderen großflächigen Lebensmittelmärkten.

Vor diesem Hintergrund wurden in Ingelfingen alle Betriebe des projektrelevanten Sortimentsbereichs einschließlich Lebensmittelhandwerk erfasst. Im Umland wurde die Erfassung auf Lebensmittelmärkte ab rd. 400 m² Verkaufsfläche beschränkt, da aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort keine Wettbewerbsbeziehungen mit kleinteiligen Angebotsformen mehr bestehen.

3.1 Versorgungsstrukturen in Ingelfingen

Die projektrelevanten Angebotsstrukturen befinden sich nahezu ausschließlich in der Kernstadt von Ingelfingen. Im Segment der Lebensmittelmärkte beschränkt sich das Angebot auf den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser hatte im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Ein zusammenhängender Einzelhandelsbesatz i. S. eines zentralen Versorgungsbereichs ist in Ingelfingen nicht identifizierbar.

Daneben existieren drei Bäckereien in Ingelfingen, zwei davon operieren als Konzessionäre im Netto-Markt und im BAGeno Raiffeisenmarkt, der auf einer Teilfläche ein Getränkesortiment führt. Dieser befindet sich gegenüber des Netto-Standortes an der Künzelsauer Straße. Die letzte verbliebene Metzgerei befindet sich an der Schloßstraße gegenüber der örtlichen Apotheke. Als Spezialanbieter ist zudem auf die Weinkellerei Hohenlohe mit einem Verkaufsraum für Weine hinzuweisen. Schließlich führt auch der zu Netto benachbarte Sopo-Markt auf einer Teilfläche ein kleines Angebot an Lebensmitteln, das sich jedoch v. a. auf nicht verderbliche Waren bzw. Trockensortiment beschränkt. In der Kernstadt und Criesbach bestehen außerdem zwei Totto-Lotto-Läden.

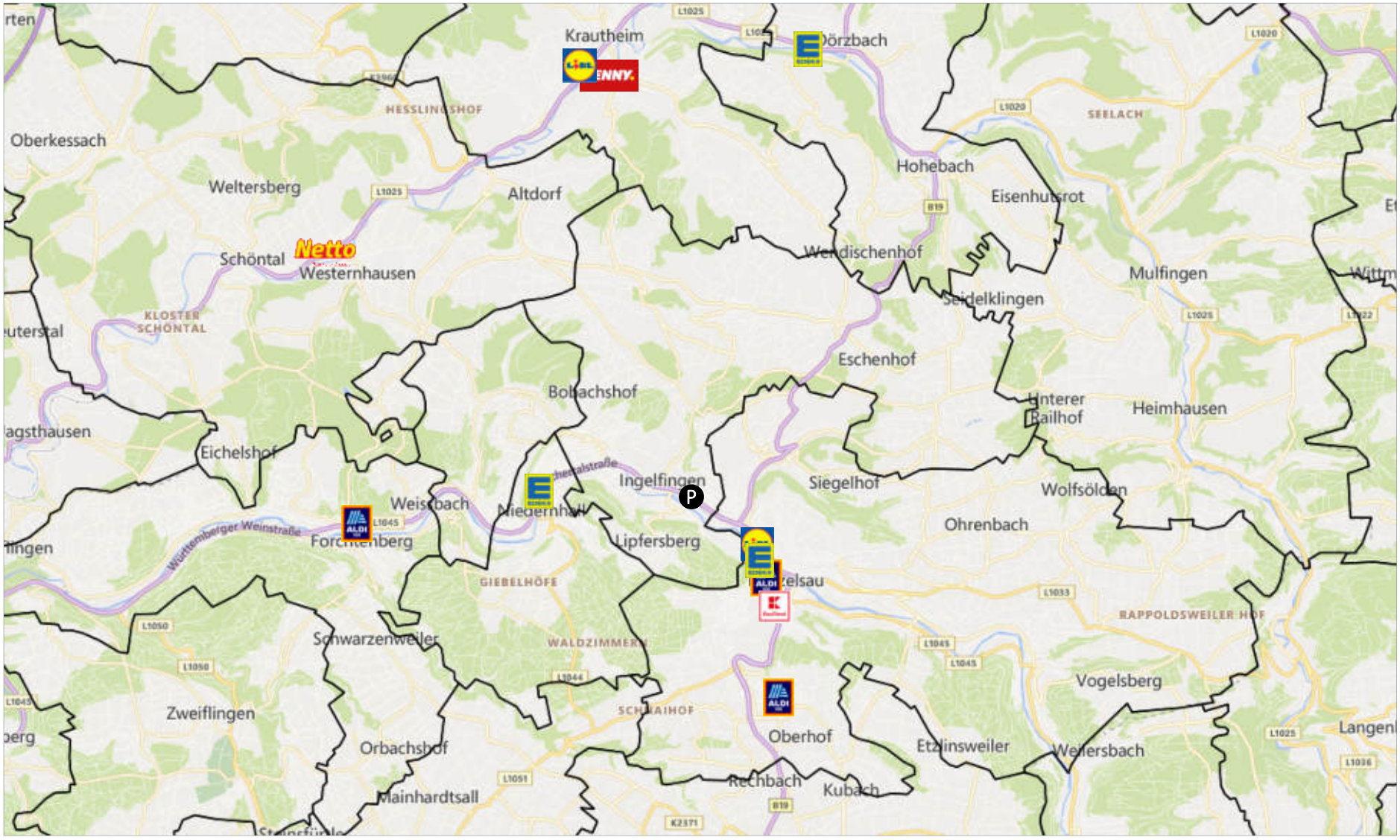
Somit ist festzuhalten, dass die Grundversorgung in Ingelfingen im Wesentlichen durch den Netto-Markt gewährleistet wird. Insgesamt besteht im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein deutlicher Kaufkraftabfluss in umliegende Städte und Gemeinden (v. a. Künzelsau) sowie eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (aktuell rd. 146 m² VK / 1.000 EW im Vergleich zu rd. 435 in Deutschland).[6] Damit kommt der Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Ingelfingen eine hohe Bedeutung zu.

3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland ist das benachbarte Mittelzentrum Künzelsau mit einer ausdifferenzierten Angebotslandschaft im Lebensmittelbereich hervorzuheben. Auch alle weiteren Nachbargemeinden (mit Ausnahme von Weißbach) verfügen über mindestens einen Lebensmittelmarkt. In Abhängigkeit vom Stadtteil besteht eine teilweise Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung Ingelfingens nach Künzelsau und auch nach Krautheim und Dörzbach.

[6] Quelle: EHI handel aktuell 2020. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

Folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte sind im Umland hervorzuheben:

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber im Umland (ab 800 m² VK)

Ort (ZO)*	Wettbe-werber	Betriebstyp	VK in m² (ca.-Werte)	Lage	Entfernung in Min. Fahrzeit
Dörzbach (UZ)	Edeka	Supermarkt	1.250	Sonstige Lage	19
Forchtenberg (KZ)	Aldi Süd	Discounter	1.100	Sonstige Lage	11
Krautheim (UZ)	Lidl	Discounter	1.000	Sonstige Lage	18
Dörzbach (UZ)	Penny	Discounter	800	Sonstige Lage	18
Künzelsau (MZ)	Kaufland	Großer Super-markt	3.300	Vorranggebiet zentrenrel. EH-Großprojekte	8
Künzelsau (MZ)	Edeka	Supermarkt	1.450	Sonstige Lage	5
Künzelsau (MZ)	Lidl	Discounter	1.200	Sonstige Lage	5
Künzelsau (MZ)	Aldi Süd	Discounter	1.050	Sonstige Lage	8
Künzelsau (MZ)	Aldi Süd (Gaisbach)	Discounter	800	Sonstige Lage	13
Niedernhall (KZ)	Edeka	Supermarkt	1.450	Sonstige Lage	6
Schöntal (KZ)	Netto	Discounter	1.000	Sonstige Lage	15

* ZU = Unterzentrum, KZ = Kleinzentrum, MZ = Mittelzentrum

GMA-Zusammenstellung 2021

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (u. a. Drogerieartikel, Wasch- und Putzmittel). Dieses Sortiment wird überwiegend von Lebensmitteldiscountern, wie am Vorhabenstandort vorhanden und geplant, angeboten.

In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. Die Lage des Bestandsstandorts in der Kernstadt als Siedlungs- und Einwohnerschwerpunkt der Stadt mit Anbindung an die Kochertalstraße als Hauptverkehrsachse gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet.

Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein, die eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich aufweist. Die Größe des Netto-Marktes ist als einziger Lebensmittelmarkt auf die Einwohnerzahl der Gemeinde abgestimmt, die zukünftig weiter zunehmen wird.

Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (dazu sogleich IV. 5.), ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum ggf. vorhandenen zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Eichendorffstraße“

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“ befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in der Kernstadt von Ingelfingen. Direkt an das Plangebiet schließen mit der Uhlandstraße im Norden und der Eichendorffstraße sowie der Künzelsauer Straße (L 1045) im Süden Verkehrsflächen an. Im Norden und im Westen befindet sich überwiegend Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Süden und Osten schließen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen an.

Die Einzelhandelsfunktion des Standortbereichs von Netto wird durch angrenzende Einzelhandelsbetriebe (Sonderpostenmarkt, Zoofachmarkt, Küchenfachgeschäft) hervorgehoben. Als einziger Lebensmittelmarkt in Ingelfingen hat dieser auch eine Frequenz- und Magnetfunktion für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund seiner Versorgungsbedeutung fungiert der Netto-Markt nicht nur als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete, sondern auch als Versorgungsschwerpunkt für die gesamte Stadt.

Aufgrund der Lage innerhalb der Kernstadt ist der Standort fußläufig für große Bevölkerungsteile insbesondere des östlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt erreichbar. Die Bushaltestelle „Ingelfingen Bahnhof“ direkt südlich an der Künzelsauer Straße gewährleistet zudem eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aus dem gesamten Stadtgebiet auch für nicht motorisierte Bewohner.

Aufgrund der ländlich geprägten Region und der dispersen Siedlungsstruktur mit 8 Stadtteilen sind in Ingelfingen für einen Großteil der Bevölkerung Einkäufe mit dem Pkw die Regel. Die Erschließung erfolgt hier über die parallel zur Künzelsauer Straße verlaufende Eichendorffstraße, die auf Höhe der Goethestraße und der Oststraße von der Künzelsauer Straße angefahren werden kann. Vor dem Objekt befinden sich ausreichend Pkw-Kundenstellplätze.[7]

GMA-Aufnahmen 2021

[7] Durch die Erweiterung reduziert sich die Stellplatzzahl geringfügig um 13 Stellplätze.

Karte 3: Mikrostandort „Eichendorffstraße“

Legende

Plangebiet „Breter – 4. Änderung“

Bushaltestelle

Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

> *„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

> *„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Da Ingelfingen als Kleinzentrum eingestuft ist, ist in der Stadt kein Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist für die Bewertung des Netto-Lebensmitteldiscounters zu prüfen, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen.
- Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten.
- Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile.

Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. **Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des hier vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Im Anschluss erfolgt die Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Umsatzhrkunft und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto-Standort in Ingelfingen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

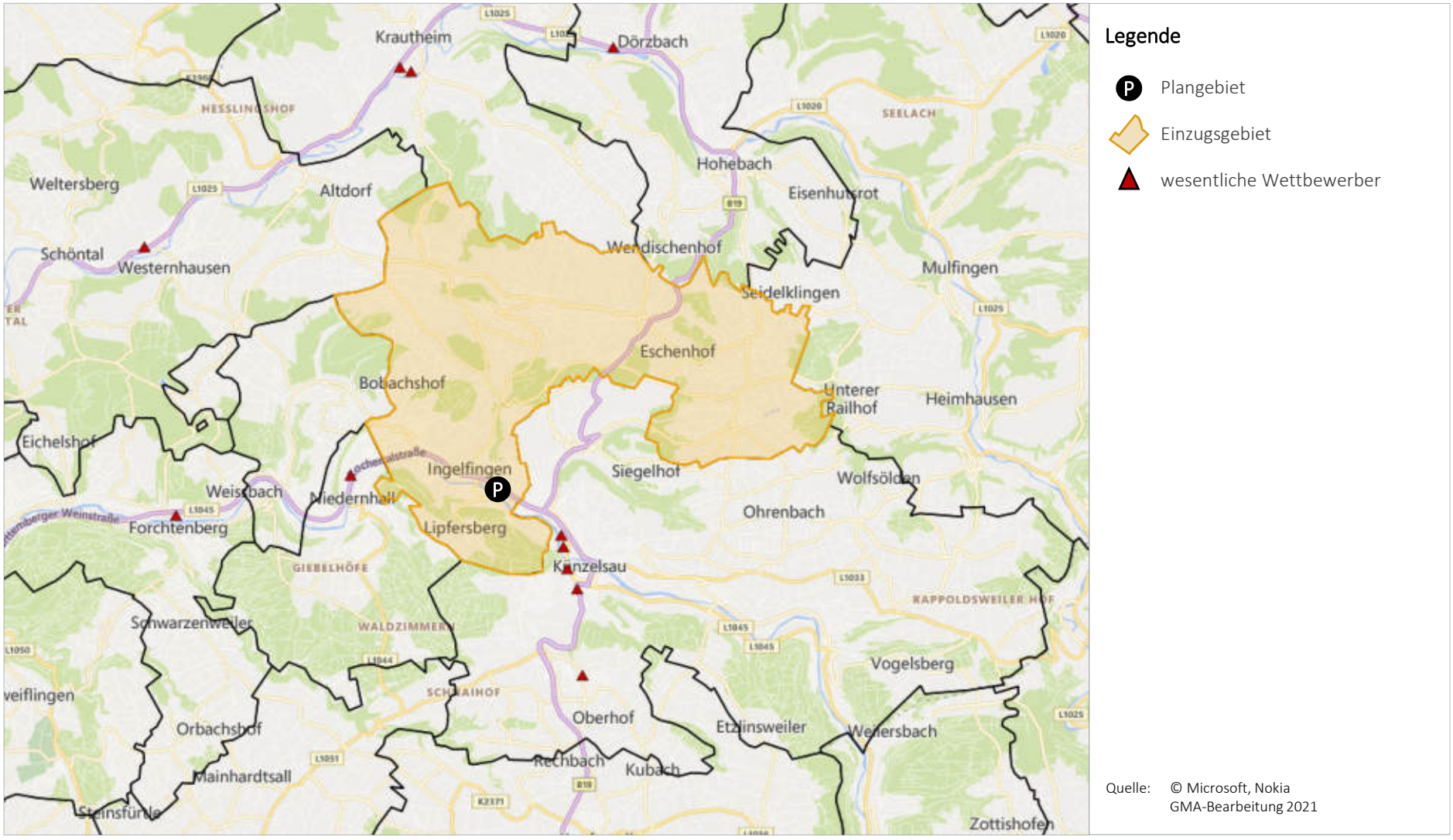
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Ingelfingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich festhalten, dass sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Stadt Ingelfingen selbst mit ihren derzeit rd. 5.462 Einwohnern beschränkt.** Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen und die großen Distanzen im ländlichen Raum unterbunden.

Darüber hinaus sind Kundenzuführeffekte i. W. durch die Arbeitsplatzbedeutung mit deutlichem Pendlerüberschuss zu erwarten. Dementsprechend ist diesbezüglich mit Streukundeneffekten zu rechnen, die nicht räumlich zu verorten sind. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.370[8]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ingelfingen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.[9]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[10] zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ingelfingen bei 101,7 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 13,6 Mio. €.**

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelberreich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[11] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu.

So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

---

8 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

9 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

10 Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

11 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Netto-Markt anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:[12]

Tabelle 4: Umsatzprognose des erweiterten Netto-Marktes in Ingelfingen

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Ingelfingen	**13,6**	**25**	**3,4**	**0,5**	**3,9**	**90**
Streuumsätze			0,4	<0,1	0,5	10
Gesamt			**3,8**	**0,6**	**4,4**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt lässt sich für einen erweiterten Netto-Markt in Ingelfingen eine **Umsatzleistung von max. 4,4 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsfläche des erweiterten Netto-Marktes lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 4.300 € / m² VK** ermitteln, was als leicht überdurchschnittlich zu bewerten ist. [13] Eine höhere Umsatzleistung ist vor dem Hintergrund der ausschließlich lokalen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten. Zwar sind angesichts fehlender strukturprägender Wettbewerber in Ingelfingen relativ hohe Marktanteile anzusetzen. Da es sich im Falle von Ingelfingen jedoch um eine dispers besiedelte Flächengemeinde (8 Stadtteile) handelt, ist zu berücksichtigen, dass die Kundenbindung in der Kernstadt zwar vergleichsweise hoch (über den durchschnittlich angesetzten 25 % Marktanteil) ausfallen wird, in anderen Ortsteilen wegen der höheren Distanzen aber nur ein geringerer Marktanteil erreicht werden kann. Darüber hinaus sind auch die langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen zu anderen Einkaufsstandorten (v. a. Künzelsau) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der **Umsatzherkunft** stammen rd. 90 % des Umsatzes aus Ingelfingen selbst. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf Streuumsätze mit Pendlern und Zufallskunden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort in seiner Versorgungsfunktion ganz überwiegend auf die örtliche Versorgung abgestimmt bleibt.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

12 Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

13 Gemäß Hahn Retail Estate Report 2020/2021 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.280 € / m² VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 800 m². Insofern ist die ermittelte Flächenleistung des Marktes in Ingelfingen vor dem Hintergrund der über dem Durchschnitt liegenden Verkaufsfläche als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

> *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll."*

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Abgleich von Umsatzherkunft und den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen mit ihren aktuell rd. 5.462 Einwohnern begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Punktuell auftretende Kundenzuführeffekte von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wurden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.
- Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Rd. 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. Der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt.
- Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich bzw. das Gemeindegebiet hinausgeht.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse (vgl. hierzu Kapitel II.) zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen

Die Neuetablierung oder Erweiterung von Einzelhandelsobjekten lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten (im vorliegenden Fall also speziell bei Discountern und im Allgemeinen bei Lebensmittelmärkten) zu erwarten. Sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Bei der Bewertung des Vorhabens wird hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ein Gesamtumsatz von **max. 4,4 Mio. €** errechnet. Davon entfallen **ca. 3,8 Mio. € auf den Foodbereich** und **ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich**. Für die Umsatzumverteilung wird lediglich ein durch die Modernisierung und Erweiterung erwirtschafteter Mehrumsatz umverteilungsrelevant sein. Der Bestandsumsatz ist dagegen umverteilungsneutral, da er bereits marktwirksam geworden ist. Für den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter wird ein Bestandsumsatz von **ca. 3,4 Mio. €** ermittelt. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 4.200 € / m² Verkaufsfläche, die im Sinne eines worst-case-Ansatzes geringer als nach der Erweiterung angesetzt wird, obwohl Flächenleistungen im Allgemeinen mit zunehmender Verkaufsfläche sinken. Davon entfallen **ca. 2,9 Mio. € auf den Foodbereich** und **ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich**.

Somit ergibt sich eine zusätzliche Umsatzerwartung von insgesamt **0,9 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich**, die gegenüber Wettbewerbern in diesem Segment umverteilt wird.

Der zusätzlich am Standort erwirtschaftete Umsatz wird voraussichtlich folgende Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum auslösen:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen Netto-Lebensmitteldiscounter

Segment	Umsatzdifferenzierung	Umsatzumverteilung in Mio. €
Food	▪ Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes im Food-Bereich	3,8
	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	2,9
	▪ Umsatzzuwachs Food (umverteilungsrelevant)	0,9
	▪ Umsatzumverteilungen in Ingelfingen	0,1
	▪ Umsatzumverteilungen im Umland	0,8
Nonfood	▪ Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes im Nonfood-Bereich	0,6
	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes im Nonfood-Bereich	0,5
	▪ Umsatzzuwachs Nonfood (umverteilungsrelevant)	0,1

GMA-Zusammenstellung 2021

- Im vorliegenden Fall ist in der Standortgemeinde kein direkter Hauptwettbewerber vorhanden. Insofern werden überwiegend Standorte im Umland tangiert, wohin heute ein großer Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt. An diese Stelle bleibt anzumerken, dass sich dieser Umsatzrückgang aus dem Rückholeffekt (=Kaufkraftrückholung) und nicht aus einem aktiven Abzug von Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen resultiert.
- Gegen Anbieter in Ingelfingen werden ca. 0,1 Mio. € umverteilt. Diese weisen nur teilweise Sortimentsüberscheidungen mit dem Netto-Markt auf. Hierbei handelt es sich um die Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie Anbieter mit Lebensmitteln in Randsortimenten (BAGeno Raiffeisenmarkt, Weinkellerei, Sopo-Markt).
- Im Mittelzentrum Künzelsau sind gegenüber den dortigen Wettbewerbern Umsatzrückgänge in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu erwarten. Betroffen hiervon sind im Wesentlichen dezentrale Standorte, darunter der nur rd. 5 Min. entfernte Standortbereich „Würzburger Straße“ mit Lidl und Edeka.
- Gegenüber den Anbietern in Krautheim und Dörzbach sind Umsatzrückgänge i. H. von ca. 0,2 Mio. € zu erwarten. Die dortigen Anbieter sind aus den nördlichen Stadtteilen von Ingelfingen in vergleichbarer Fahrzeit zu erreichen.
- In weiteren Umlandgemeinden sind nochmals geringere Umverteilungswirkungen zu erwarten.

1.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Im Untersuchungsraum sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- In **Ingelfingen** sind ausschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Anbieter mit Lebensmittelsortimenten im Randsortiment vorhanden, die nur bedingt mit dem Netto-

Markt in Wettbewerb treten. Das Angebot dieser Anbieter hebt sich deutlich vom standardisierten Angebot eines Discounters ab. Vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Sortimentsüberschneidungen sind Umverteilungsquoten von max. 3 % zu erwarten.

- Mangels Systemwettbewerbern vor Ort sowie vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich ist zu erwarten, dass der durch den Netto-Markt generierte Zusatzumsatz überwiegend außerhalb der Stadt Ingelfingen umverteilungswirksam werden wird (= „Kaufkraftrückholung“).
- Das **Mittelzentrum Künzelsau** stellt für die Bevölkerung in Ingelfingen den nächstgelegenen Einkaufsstandort mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs, aber auch eine Einkaufsalternative im vollsortimentierten Lebensmittelbereich dar. Vor diesem Hintergrund bestehen etablierte Einkaufsverflechtungen sowie Kaufkraftabflüsse in Richtung Künzelsau. Die am schnellsten erreichbaren Lebensmittelmärkte befinden sich lediglich 5 Fahrminuten vom Netto-Markt entfernt in dezentraler Lage an der Würzburger Straße. Weitere Anbieter, darunter auch Kaufland als mit Abstand größter Anbieter im Untersuchungsraum, sind weniger als 10 Fahrminuten entfernt. Gemessen am Umsatz der Hauptwettbewerber in Künzelsau sind nur sehr geringe Umverteilungsquoten von rd. 1 % zu erwarten. Dies macht deutlich, dass eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Künzelsau durch die Kaufkraftrückholeffekte auszuschließen ist.
- Im **Doppel-Unterzentrum Krautheim-Dörzbach** sind Umverteilungseffekte durch eine stärkere Kaufkraftbindung in den nördlichen Ingelfinger Stadtteilen zu erwarten. Diese fallen jedoch mit max. 1 % marginal aus. Insbesondere in Dörzbach werden diese aufgrund der größeren Distanz nochmals geringer ausfallen.
- In den weiteren benachbarten Gemeinden und Kleinzentren sind Umverteilungsquoten von max. 1 % zu erwarten, die je nach Distanz und Betriebstyp des Hauptwettbewerbers variieren werden. So wird der Anbieter Edeka in Niedernhall aufgrund der geringeren Entfernung zum Erweiterungsvorhaben auf sehr niedrigem Niveau etwas stärker betroffen sein.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. € vor allem ggü. den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und nicht mehr quantifizierbar. Sie verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Somit lässt sich für die Angebotsstrukturen in Ingelfingen und im näheren Umland festhalten, dass hier keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen oder städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich an allen untersuchten Standorten auf einem sehr geringen wettbewerblichen Niveau.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. In Ingelfingen selbst ist zwar in gewissem Umfang mit Umverteilungen ggü. den bestehenden Anbietern (Bäckereien, Metzgerei etc.) zu rechnen, wegen der starken Spezialisierung der Anbieter sind einzelbetrieblich jedoch keine Betriebsschließungen zu befürchten. Die Versorgungsstrukturen sind nicht gefährdet, vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert.
- Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich rd. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. An dieser Stelle sei nochmals anzumerken, dass sich dieser Umsatzrückgang aus einem Rückholeffekt (= Kaufkraftrückholung) und nicht aus einem aktiven Abzug von Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen resultiert.
- Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind auszuschließen. Insofern ist sowohl in Ingelfingen als auch in den umliegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen in Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Erweiterungsvorhaben der Firma Netto nicht gefährdet wird, sondern als Modernisierungsvorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Ingelfingen zu bewerten ist.

Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmen-bedingungen	▰ Makrostandort: Stadt Ingelfingen mit ca. 5.462 Einwohnern ▰ Lage im ländlichen Raum ▰ zentralörtliche Funktion: Kleinzentrum (von Verbindlichkeit ausgenommen) ▰ Siedlungsstrukturen: dispers besiedelte Flächengemeinde mit insg. 8 Stadtteilen mit Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt ▰ Einzelhandelsstrukturen: Einzelhandel konzentriert sich auf die Kernstadt; die Grundversorgung wird durch den Netto-Markt als einzigen Lebensmittelmarkt getragen; benachbart zu Netto befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, für die der Netto-Markt eine Frequenzfunktion übernimmt
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadt Ingelfingen. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 5.462 Personen ▰ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 13,6 Mio. €
Umsatzerwartung	▰ Umsatzerwartung des Netto-Marktes mit rd. 1.125 m² VK: max. 4,4 Mio. € davon 3,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	▰ Umsatzumverteilung in Ingelfingen: max. 3 % ▰ Umsatzumverteilung im Umland: rd. 1 %

GMA-Zusammenstellung 2021

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrations-gebot	▰ Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. ▰ In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. ▰ Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein. **Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (vgl. hierzu Kongruenzgebot) ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig**.
Integrations-gebot	▰ Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen. ▰ Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten. ▰ Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile. **Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**
Kongruenzgebot	▰ Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt. **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt. Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht.**
Beeinträchtigungs-verbot	▰ In Ingelfingen ist eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen auszuschließen. Vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert. ▰ Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich ca. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Die geringe Umsatzumverteilung erfolgt als Kaufkraftrückholung. ▰ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und verteilen sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe. **Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.**

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Ingelfingen und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	14
Karte 3:	Mikrostandort „Eichendorffstraße“	17
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 2:	Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Ingelfingen	9
Tabelle 3:	Wesentliche Wettbewerber im Umland (ab 800 m² VK)	15
Tabelle 4:	Umsatzprognose des erweiterten Netto-Marktes in Ingelfingen	22
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen Netto-Lebensmitteldiscounter	25

Anlage 9 zu TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Stadt Ingelfingen

Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen

24. April 2023

Bericht

Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH
Dipl.-Ing. E. Winkler • Dr.-Ing. N. Winkler • Dipl.-Ing. R. Koch • Dr.-Ing. W. Rauscher

Schloßstraße 59 A • 70176 Stuttgart
Telefon 0711-66987-0 • Telefax 0711-66987-20
E-Mail: info@iwp-online.de • Web: www.iwp-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabensträger 1
2. Zweck des Vorhabens 1
3. Verwendete Unterlagen 1
4. Beschreibung der geplanten Maßnahme 2
5. Hochwassergefahrenkarte 2
6. Ermittlung der Retentionsraumbilanz 3
7. Bewertung des Hochwasserabflusses 4
8. Empfehlung zu Belangen der Hochwasservorsorge 4

Anlagen

Anlage 1	Lageplan des Bauvorhabens	unmaßstäblich
Anlage 2	Lageplan Retentionsraumverlust	1 : 1.500

1. Vorhabensträger

Die Stadt Ingelfingen beauftragte am 13.08./20.08.2021 auf Grundlage des Angebots vom 04.08.2021 das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart mit der Durchführung einer wasserwirtschaftlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen.

Auftraggeber:
Stadt Ingelfingen
Schloßstr. 12
74653 Ingelfingen

Gutachter:
Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (IWP)
Schloßstraße 59a
70176 Stuttgart

2. Zweck des Vorhabens

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich großteils in der Überflutungsfläche des Deubachs beim HQ_{100}. Es ist daher eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme zu folgenden Punkten notwendig:

- Ermittlung des Retentionsraumverlusts beim HQ_{100}
- Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Hochwasserabfluss beim HQ_{100}
- Empfehlung zu Belangen der Hochwasservorsorge

Für die vorliegende Untersuchung wurde das Höhensystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) und für den Lagebezug das System nach ETRS 89 UTM Zone 32N zugrunde gelegt.

3. Verwendete Unterlagen

Zur Bearbeitung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- ALKIS-Daten und digitale Orthofotos im Untersuchungsgebiet, erhalten am 12.08.2021 vom Vermessungsbüro Hell [1]
- Lageplan zum Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung", Hell Ingenieure, Öhringen, Stand: 02.03.2023 [2]
- Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung" – Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand: 23.03.2023 [3]
- Digitale Fachdaten der Hochwassergefahrenkarte Kocher (TBG 471), Stand: 2015 [4], erstellt vom Büro BCE, Koblenz (Deubach) und IWP, Stuttgart (Kocher)

4. Beschreibung der geplanten Maßnahme

Der Bebauungsplan Breter befindet sich nördlich der Eichendorffstraße und südlich der Uhlandstraße in Ingelfingen. Auf den Flurstücken Nr. 738/5 und 737 befindet sich ein Netto Marken-Discount.

Der Kocher verläuft südlich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird beim HQ_{100} des Kochers nicht überflutet. Bei einem HQ_{100} kommt es zu einer Überflutung durch den oberstrom in den Kocher einmündenden Deubach (siehe Anlage 2).

Es ist geplant den auf Flurstücken Nr. 738/5 und 737 befindlichen Netto Marken-Discount abzureißen und neu zu errichten [2,3].

Es ist vorgesehen, den neuen Netto-Markt analog den Höhen des bestehenden Netto-Marktes zu errichten. Die Eingangsfußbodenhöhe ist auf 208,59 müNN (208,56 müNHN) festgesetzt.

5. Hochwassergefahrenkarte

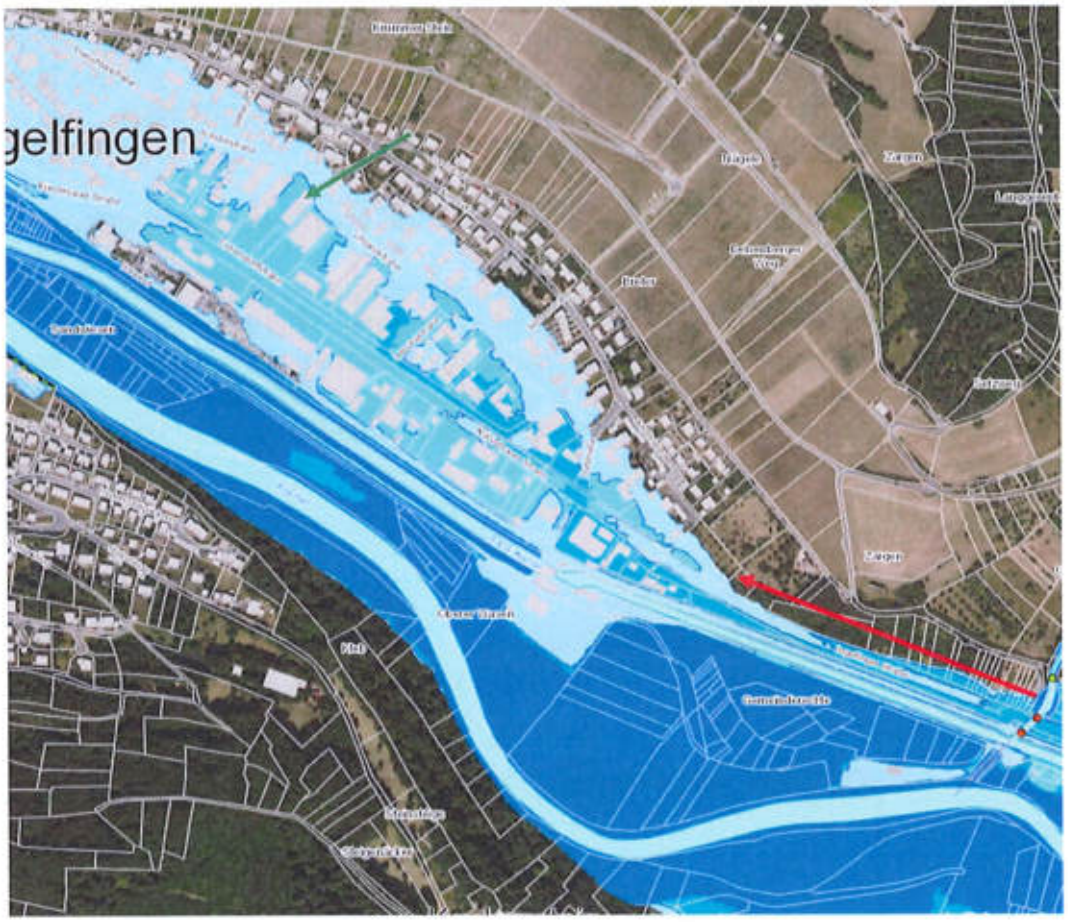
Die Arbeiten zur Hochwassergefahrenkarte Kocher (TBG 471) wurden 2015 abgeschlossen **[4]**. Im Rahmen der Hochwassergefahrenkarte wurden die Überflutungsflächen für ein HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} und HQ_{Extrem} durch eine Verschneidung der berechneten Wasserspiegellagen mit dem auf Grundlage einer Befliegung erstellten Geländemodell erzeugt. Die Befliegung erfolgte in den Jahren 2002 bis 2005.

Die Überflutungen beim HQ_{100} im Bereich des Bebauungsplans ergeben sich durch den Deubach. Im Mündungsbereich des Deubachs in den Kocher kommt es infolge von Brückenstau zu einer Ausuferung nach Westen entlang der L 1045 in Richtung Ingelfingen (siehe roter Pfeil in nachfolgender Abbildung). Für den Kocher ist für den Bereich des Bebauungsplans beim HQ_{100} ein Druckwasserbereich ausgewiesen. Beim HQ_{Extrem} kommt es sowohl vom Deubach als auch vom Kocher zu Ausuferungen. Maßgebend ist hier der Wasserstand des Kochers. Die Überflutungslinie beim HQ_{100} ist im Lageplan (Anlage 2) dargestellt.

Beim HQ_{100} fließen gemäß HWGK im Bereich des Bauvorhabens rund 40 m^3/s im Deubach und rund 533 m^3/s (Flusskilometer 50+700) im Kocher ab. Die Wasserspiegellagen im Bereich des Bebauungsplans für die Abflussereignisse HQ_{100} und HQ_{Extrem} liegen bei:

HQ_{100}	208,9 müNHN (Deubach)
HQ_{Extrem}	210,7 müNHN (Kocher)

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (Fließrichtung Deubach roter Pfeil, Bebauungsplan grüner Pfeil)



6. Ermittlung der Retentionsraumbilanz

Der geplante Netto-Markt wird bei einem HQ_{100} um rund 0,3 m überflutet. Dadurch entsteht lediglich ein Retentionsraumverlust durch die Verlängerung der Wände im Südwesten um 14 m. Bei einer angenommenen Wanddicke von 0,3 m ergibt sich demnach ein Retentionsraumverlust von:

(2 * 14 m) * 0,3 m = ca. 8 m³

Es ist vorgesehen den Retentionsraumverlust über das Hochwasserschutzregister der Stadt Ingelfingen auszugleichen. Am Scheurachshof wurden die Arbeiten zum Retentionsraumgewinn in der Größenordnung von 23.000 m³ 2014 abgeschlossen.

7. Bewertung des Hochwasserabflusses

Im Bereich des Bebauungsplans finden beim HQ_{100} keine signifikante Fließvorgänge statt. In der Überflutungsfläche zwischen der Lessingstraße im Osten und der Goethestraße im Westen stellt sich ein horizontaler Wasserspiegel von 208,9 müNHN ein. Die geplante Baumaßnahme stellt somit kein relevantes Abflusshindernis dar und es kommt zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen für die Ober- und Unterlieger.

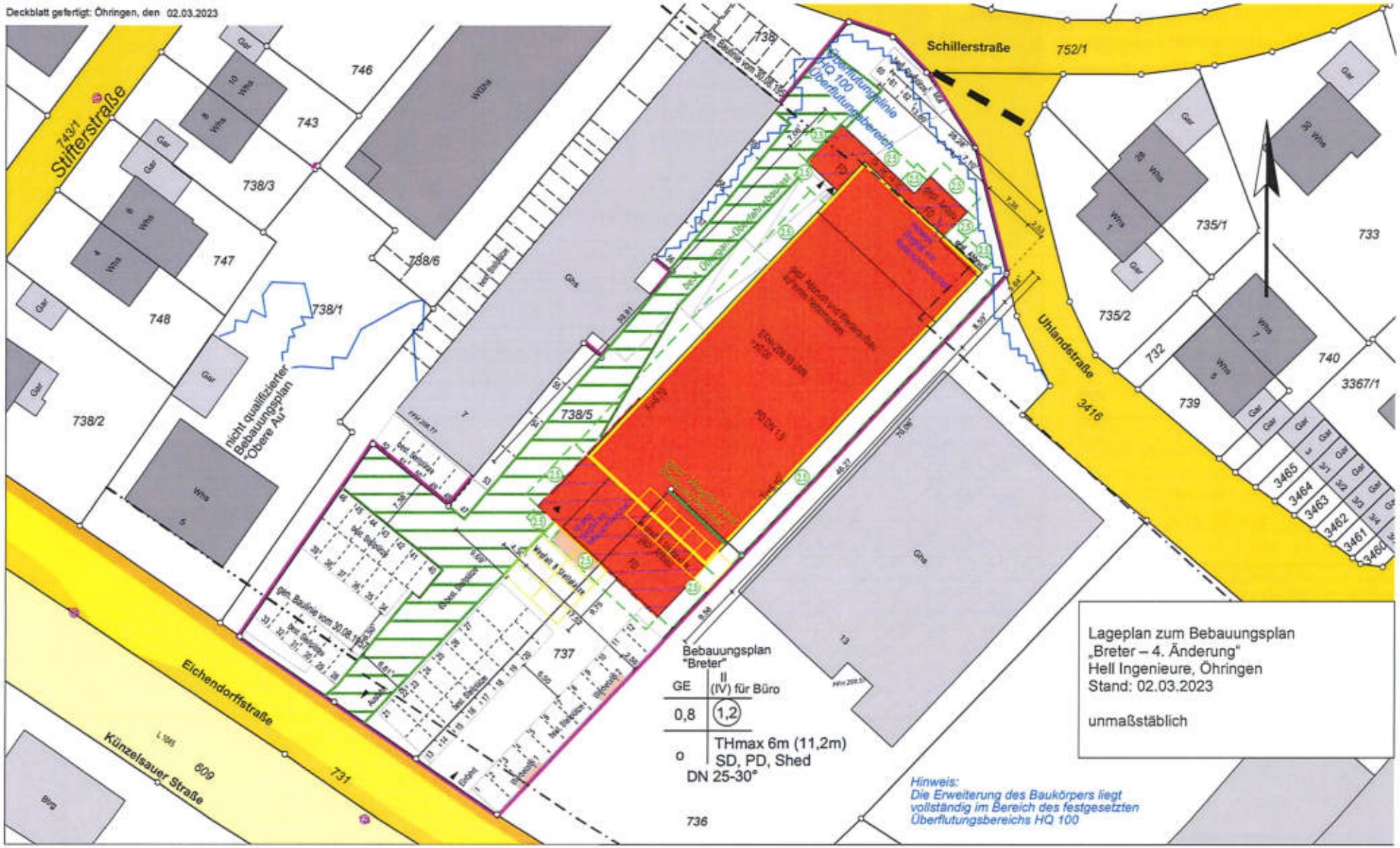
8. Empfehlung zu Belangen der Hochwasservorsorge

Beim HQ_{100} kommt es zur Überflutung des Netto-Marktes von ca. 0,3 m. Es ist vorgesehen alle sensiblen Anlagen (Elektroinstallationen, Technikraum, allgemeine Lagerung, Heizung, Kühlung etc.) höher zu errichten als der Wasserstand beim HQ_{100}. Damit sind durch das im Hochwasserfall eindringende Wasser keine großen Sachschäden oder ein längerfristiger Betriebsausfall zu erwarten.

aufgestellt:
Dipl.-Ing. Armin Binder
Stuttgart, den 24.04.2023

(Dipl.-Ing. Armin Binder)

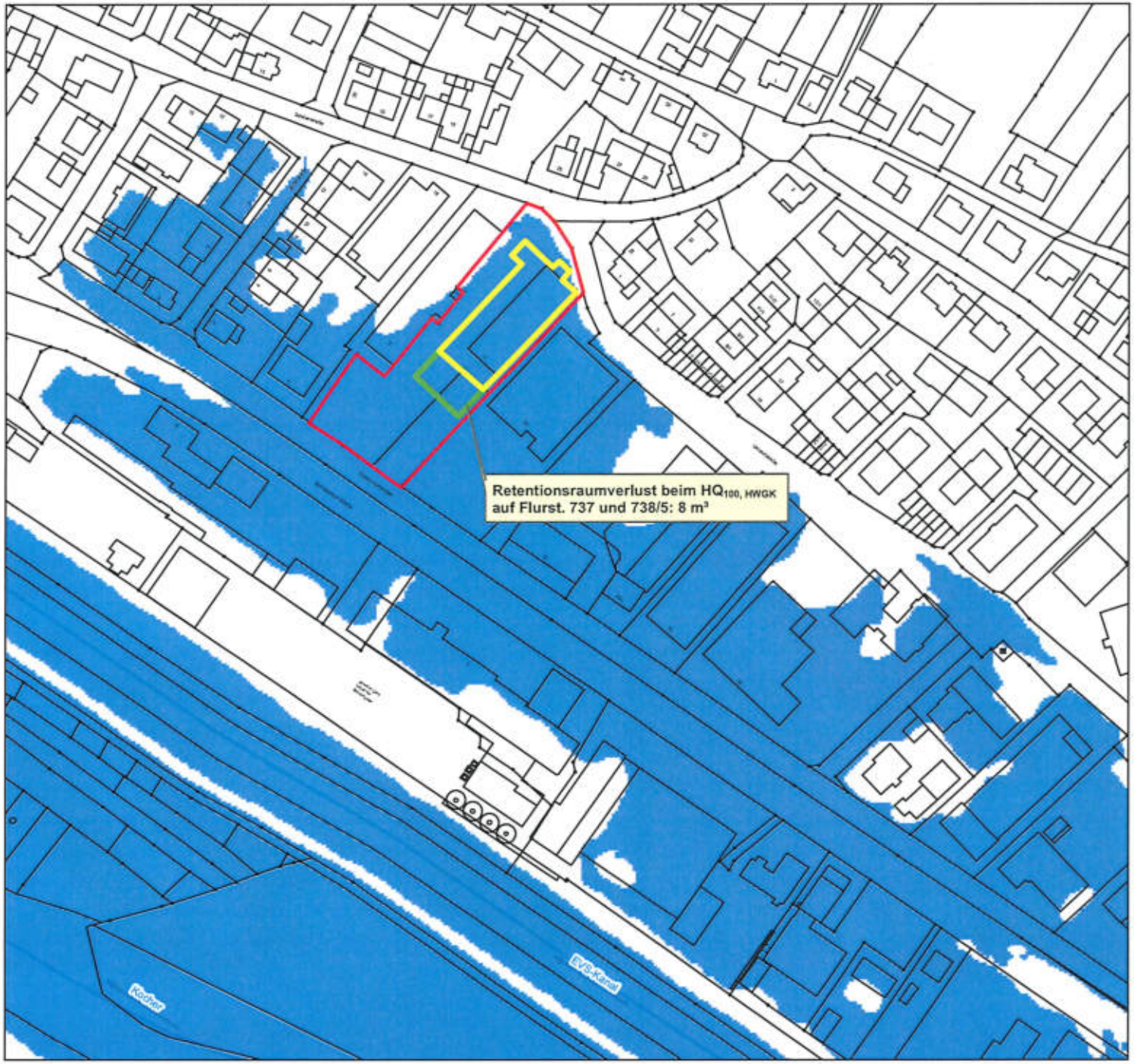
Deckblatt gefertigt: Öhringen, den 02.03.2023

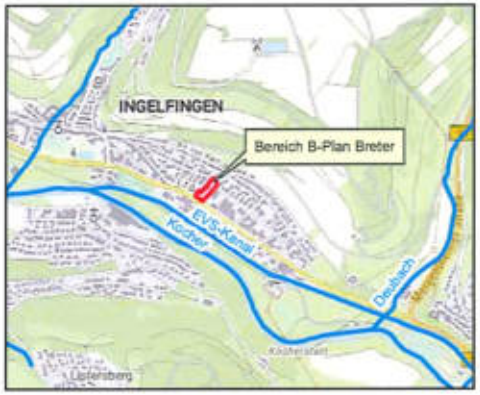


Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH

Anlage 2

N





Legende

- Fläche Gebäudeabbruch
- Fläche B-Plan Breter
- Erweiterungsfläche Nettomarkt
- Überflutungsfläche $HQ_{100, HWGK}$
- ALKIS-Flurstücks/Gebäudegrenzen
- Gewässerachse (AWGN)

Grundlagen:

Höhensystem
DHHN2016 (alle Höhen in mÜNHN)

Koordinatensystem
ETRS 89 UTM Zone 32N

Stadt Ingelfingen

Wasserwirtschaftliche Untersuchung zum B-Plan Breter

Lageplan Retentionsraumverlust

M 1 : 1 500

Stand: 24.04.2023

Anlage 1 zu TOP 5 der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023

Legende:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Datum	Gezeichnet	Änderung	Index

Bebauungsplan nach § 13b BauGB
"In den Hochhecken"
in Ingelfingen, Ortsteil Weldingsfelden

Bauvorhaben

Lageplan Aufstellungsbeschluss

Planinhalt

Stand 15. September 2023

Leistungsphase

Planskizze

Koordinatensystem: ETRS89/UTM | Höhensystem: mü/NHN (DHHN2016)

1 : 500

Maßstab

L0.001

Plotnummer

041.037.01

Projektnummer

Stadt Ingelfingen
Hohenlohekreis
Schlossstraße 12
74653 Ingelfingen

Bauherr

Stadt Ingelfingen

Genehmigt

i mo ti on
Ing.-Gesellschaft für moderne Tiefbauorganisation

PLANUNG BERATUNG KOORDINATION

Siedlungswasserwirtschaft
Ver- und Entsorgung
Straßenwesen

König-Wilhelm-Straße 75
74360 Ilsfeld
Telefon: (07062) 6794-0
Telefax: (07062) 6794-29
E-mail: info@i-mo-ti-on.de

Geschäftsführer

Ilsfeld, den 15. September 2023

Projektleiter

Bearbeitet	Gezeichnet	Geprüft	Fertigung	Anlage
				1

Z:\i-motion\projekte\041037011\E Best\Mappe 2\041037011.BPlan.230915.dgn

AUTENSYS

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

Stadt Ingelfingen

Objekt

Kläranlage Criesbach

Keltenstraße 8

Bearbeiter

M.Sc. Alain Eicher

AutenSys GmbH

Erstellungszeitraum

Okt 23

ENERGIE NEU DENKEN

ALLGEMEINE DATEN

Technische Anlage		Wirtschaftlichkeit	
Strombedarf (aktuell)	161.007 kWh/a	Geschätzte Investkosten (netto)	139.250 €
Einspeisemodell	Überschusseinspeisung	Eigenkapital	100,0 %
Anlagenart	Freiflächenanlage	Kalkulatorischer Zinssatz	3,0 % p. a.
Inbetriebnahme PV-Anlage	01.07.2024	Interner Zinsfuß	7,1 % p. a.
Anlagenleistung	134 kWp	Rendite	3,6 % p. a.
Anzahl Module	336	Amortisation dynamisch	10,0 a
Einspeisevergütung	6,93 ct/kWh	Performance Ratio	87,3 %
Ertrag (im ersten Jahr)	138.439 kWh/a		

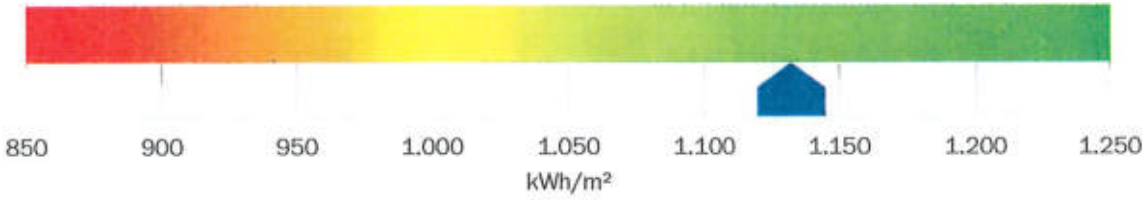
EMPFEHLUNG

Der Betrieb einer PV-Anlage ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen als wirtschaftlich einzuordnen. Wir empfehlen den Bau einer Feiflächen-PV-Anlage mit 134 kW. Die PV-Anlage soll in Überschusseinspeisung errichtet werden, damit der Stromverbrauch von ca. 160.000 kWh/a so gut wie möglich gedeckt werden kann. Ab dem Jahr 2032 gehen wir davon aus, dass die neue Kläranlage den Betrieb aufnimmt und sich der Stromverbrauch halbiert.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

BEWERTUNG STANDORTBEDINGUNGEN

Jahressumme der Globalstrahlung am Standort



Voraussichtlicher spezifischer Ertrag im ersten Jahr

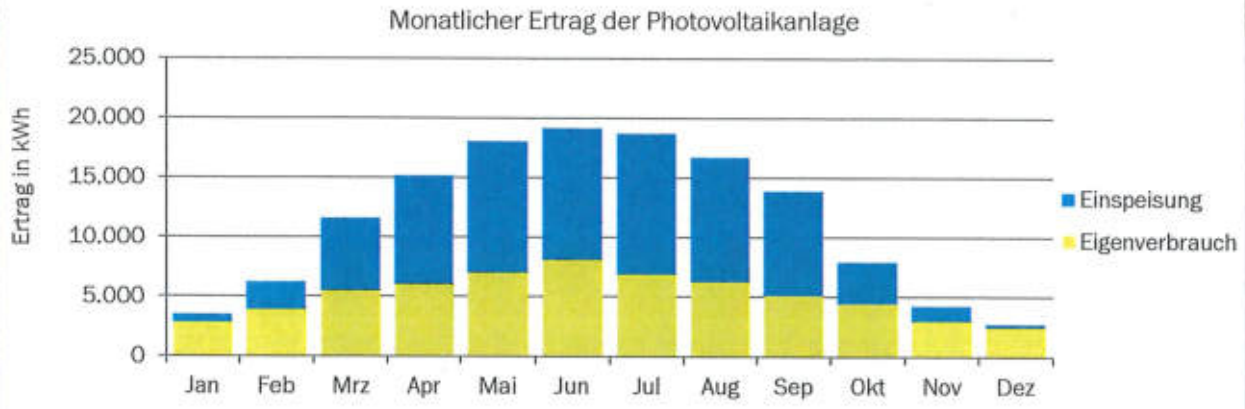
Qualitative Einschätzung:
Der Standort der Kläranlage Criesbach ist sehr gut für Photovoltaik geeignet. Die Globaleinstrahlung beträgt ~1.133 kWh/m² und liegt damit über dem deutschen Durchschnitt. Die PV-Anlage erreicht einen durchschnittlichen spez. Ertrag von 1030 kWh/kWp. Die Freiflächenanlage ist in unterschiedliche Richtungen ausgerichtet (205° bis 294°) und hat eine Neigung von ca. 35°.

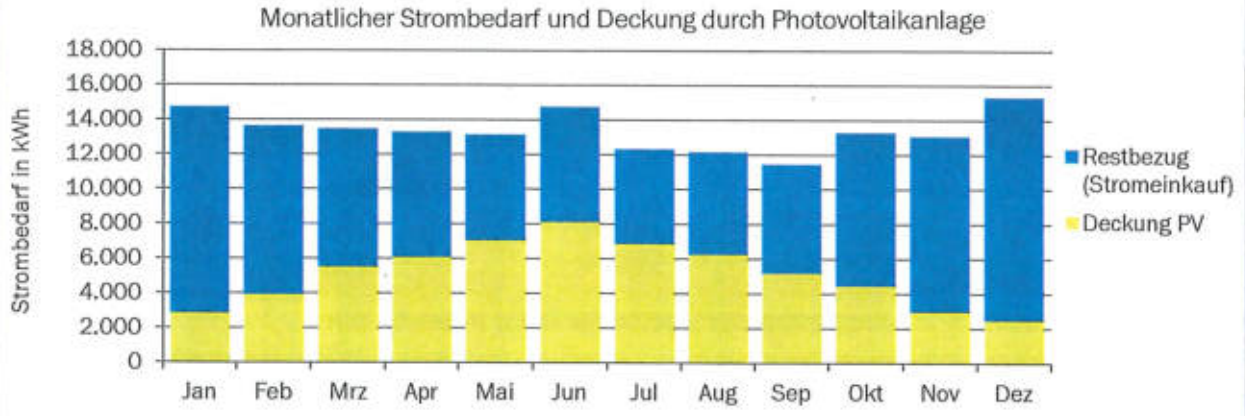
BEWERTUNG VERSCHATTUNGEN

Qualitative Einschätzung:
Der Waldstreifen im Hang im Süden der Kläranlage kann zu Verschattungen bei der PV-Freiflächenanlage auf dem östlichen Wall führen. Es mit Ertragsverlusten durch Verschattung zu rechnen.

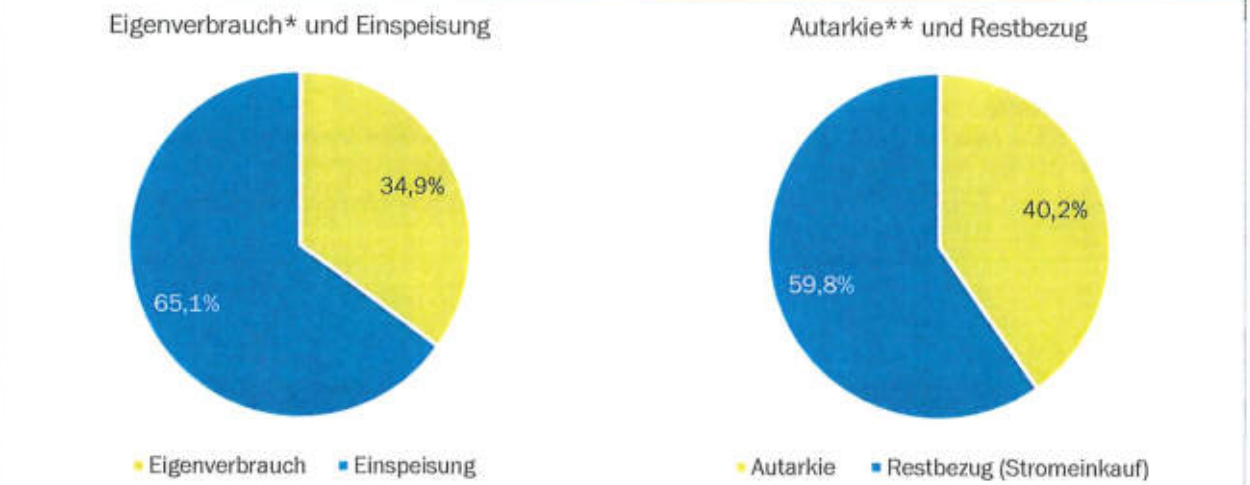
Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

MONATLICHE AUTARKIE UND EIGENVERBRAUCH





ANTEIL AUTARKIE UND EIGENVERBRAUCH

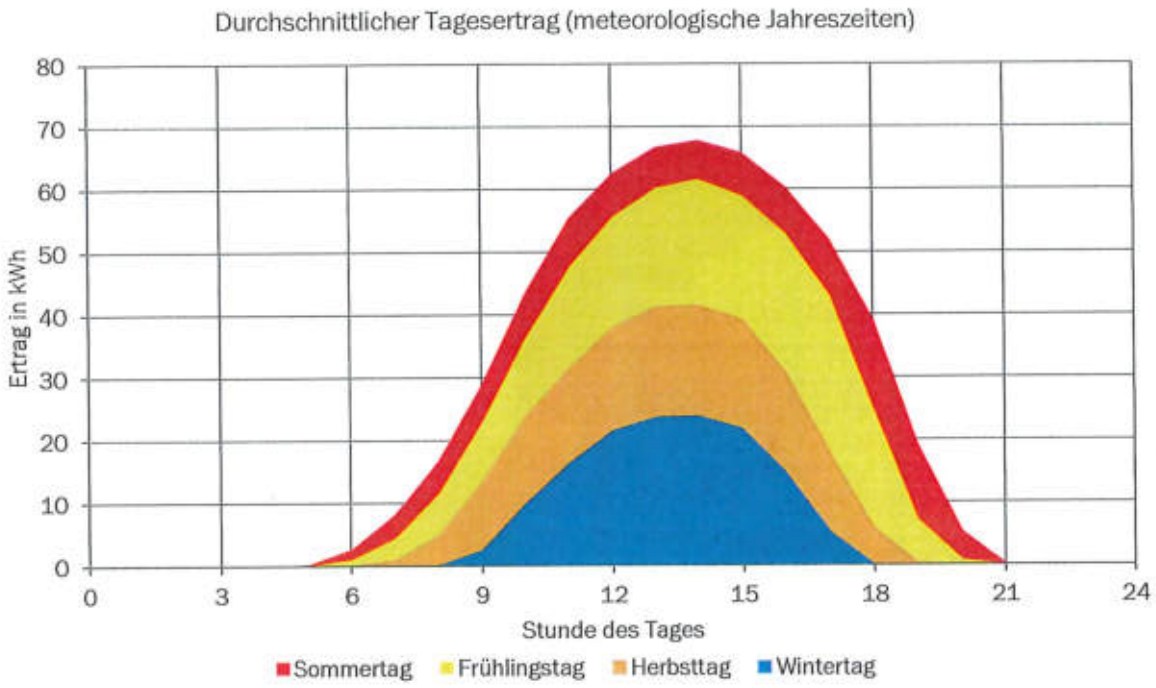


*Eigenverbrauch: Anteil des erzeugten Stroms der Photovoltaikanlage, der direkt am Standort verbraucht wird

**Autarkie: Anteil des selbst erzeugten und direkt am Standort verbrauchten Stroms (Eigenverbrauch) am Gesamtstrombedarf

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

TÄGLICHE ERTRÄGE



Durchschnittliche Tageserträge

Frühlingstag: Mittelwert aus Mrz/Apr/Mai	488 kWh/d
Sommertag: Mittelwert aus Jun/Jul/Aug	595 kWh/d
Herbsttag: Mittelwert aus Sep/Okt/Nov	288 kWh/d
Wintertag: Mittelwert aus Dez/Jan/Feb	140 kWh/d

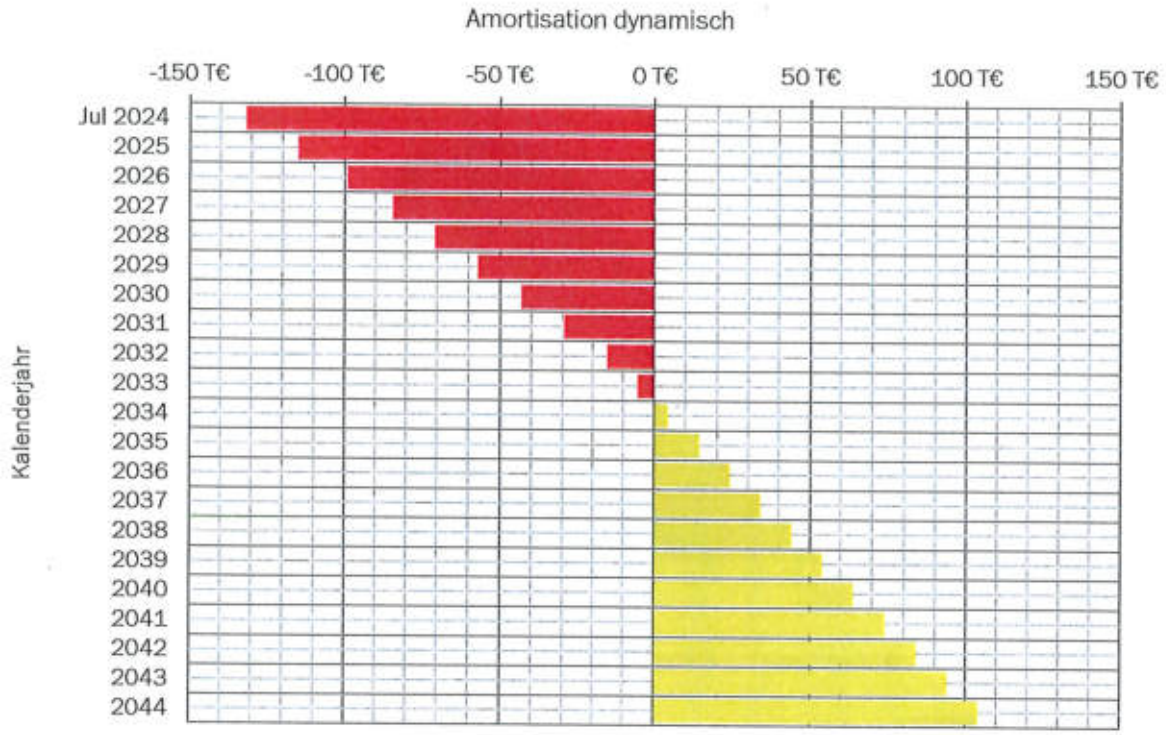
RANGFOLGE DER OPTIMIERTEN ANLAGEN

Kennzahlen	Wert
Leistung	134 kW
Ertrag (Durchschnitt über 20 a)	129.150 kWh
CO_2-Vermeidung (BAFA 2023 - Strom (Energieträgerwechsel zu Strom) = 107 g/kWh)	13.800 kg CO2/a
Investitionskosten (Schätzung)	139.250 €
Amortisationszeit bei 100 % der Investitionskosten	10,0 a
Amortisationszeit bei 115 % der Investitionskosten (160.138 €)	12,1 a
Amortisationszeit bei 130 % der Investitionskosten (181.025 €)	14,2 a

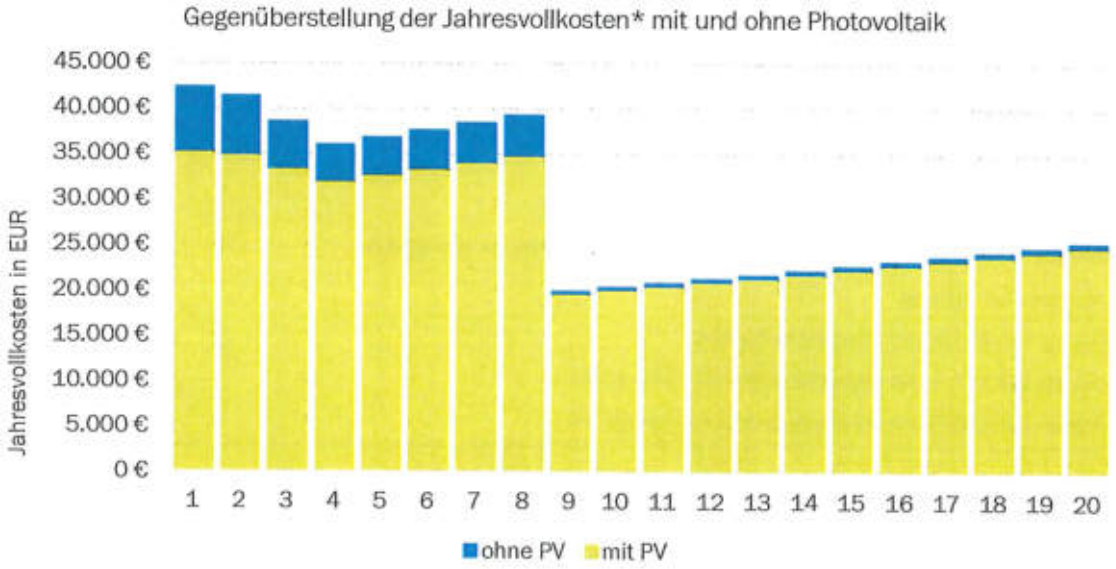
Qualitative Einschätzung:
Wird angenommen, dass die PV-Anlage am 01.07.2024 in Betrieb geht, ergibt sich unter den Rahmenbedingungen des EEG 2023 im Marktprämienmodell eine Vergütung für die PV-Anlage mit Überschusseinspeisung von 6,93 ct/kWh. Bei geschätzten Investitionskosten von 139.250 € wird sich die PV-Anlage innerhalb von 10 bis 14 Jahren amortisieren.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE - ÜBERSICHT



Investitionskosten:	139.250 € (± 10 %) netto
Spezifische Kosten:	1.036 €/kWp



*Jahresvollkosten:
Summe jährlicher Kosten aus allen Betriebs- und Kapitalkosten inklusive der Eigenkapitalrendite der PV-Anlage und der Kosten für den Strom-Restbezug

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

AUTENSYS

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE - DETAILIERT								
Jahr	Strombedarf	Ertrag	davon Eigen-verbrauch	davon Einspeisung	Vergütung	Stromkosten-einsparung	Betriebs-kosten	Gesamt-ersparnis
1	161.007 kWh	138.439 kWh	61.758 kWh	76.681 kWh	5.314 €	15.521 €	4.278 €	16.557 €
2	161.007 kWh	137.463 kWh	61.652 kWh	75.811 kWh	5.254 €	15.111 €	4.363 €	16.001 €
3	161.007 kWh	136.486 kWh	61.544 kWh	74.942 kWh	5.193 €	14.008 €	4.451 €	14.751 €
4	161.007 kWh	135.510 kWh	61.436 kWh	74.074 kWh	5.133 €	12.990 €	4.540 €	13.584 €
5	161.007 kWh	134.534 kWh	61.326 kWh	73.208 kWh	5.073 €	13.250 €	4.630 €	13.693 €
6	161.007 kWh	133.558 kWh	61.214 kWh	72.343 kWh	5.013 €	13.515 €	4.723 €	13.805 €
7	161.007 kWh	132.582 kWh	61.101 kWh	71.480 kWh	4.954 €	13.784 €	4.817 €	13.920 €
8	161.007 kWh	131.605 kWh	60.987 kWh	70.618 kWh	4.894 €	14.059 €	4.914 €	14.039 €
9	80.000 kWh	130.629 kWh	34.510 kWh	96.119 kWh	6.661 €	8.225 €	5.012 €	9.874 €
10	80.000 kWh	129.653 kWh	34.475 kWh	95.178 kWh	6.596 €	8.396 €	5.112 €	9.880 €
11	80.000 kWh	128.677 kWh	34.440 kWh	94.237 kWh	6.531 €	8.571 €	5.215 €	9.887 €
12	80.000 kWh	127.701 kWh	34.403 kWh	93.297 kWh	6.466 €	8.750 €	5.319 €	9.897 €
13	80.000 kWh	126.725 kWh	34.367 kWh	92.358 kWh	6.400 €	8.932 €	5.425 €	9.907 €
14	80.000 kWh	125.748 kWh	34.330 kWh	91.419 kWh	6.335 €	9.118 €	5.534 €	9.920 €
15	80.000 kWh	124.772 kWh	34.292 kWh	90.480 kWh	6.270 €	9.307 €	5.644 €	9.933 €
16	80.000 kWh	123.796 kWh	34.254 kWh	89.542 kWh	6.205 €	9.501 €	5.757 €	9.949 €
17	80.000 kWh	122.820 kWh	34.216 kWh	88.604 kWh	6.140 €	9.698 €	5.872 €	9.966 €
18	80.000 kWh	121.844 kWh	34.177 kWh	87.667 kWh	6.075 €	9.899 €	5.990 €	9.985 €
19	80.000 kWh	120.868 kWh	34.137 kWh	86.730 kWh	6.010 €	10.104 €	6.110 €	10.005 €
20	80.000 kWh	119.891 kWh	34.097 kWh	85.794 kWh	5.946 €	10.313 €	6.232 €	10.027 €
Ø	112.403 kWh	129.150 kWh	45.150 kWh	84.050 kWh	5.800 €	11.150 €	5.200 €	11.800 €
Σ	2.248.053 kWh	2.583.300 kWh	902.700 kWh	1.680.600 kWh	116.450 €	223.050 €	103.950 €	235.600 €

Zusammenfassung:
Mit den überarbeiteten Vergütungssätzen im EEG 2023 ist ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage gegeben. Die PV-Anlage mit einer Leistung von 134 kW erzeugt jährlich im Durchschnitt 129.150 kWh. Somit wird eine durchschnittliche Vergütung von 5.800 € erwirtschaftet. Zusätzlich können 11.150 € Stromkosten eingespart werden. Bei Betriebskosten von circa 5.200 € amortisiert sich die Anlage nach circa 10 bis 14 Jahren. Zusätzlich werden durch die Erzeugung von grünem Strom ungefähr 13,8 Tonnen CO2 pro Jahr vermieden.

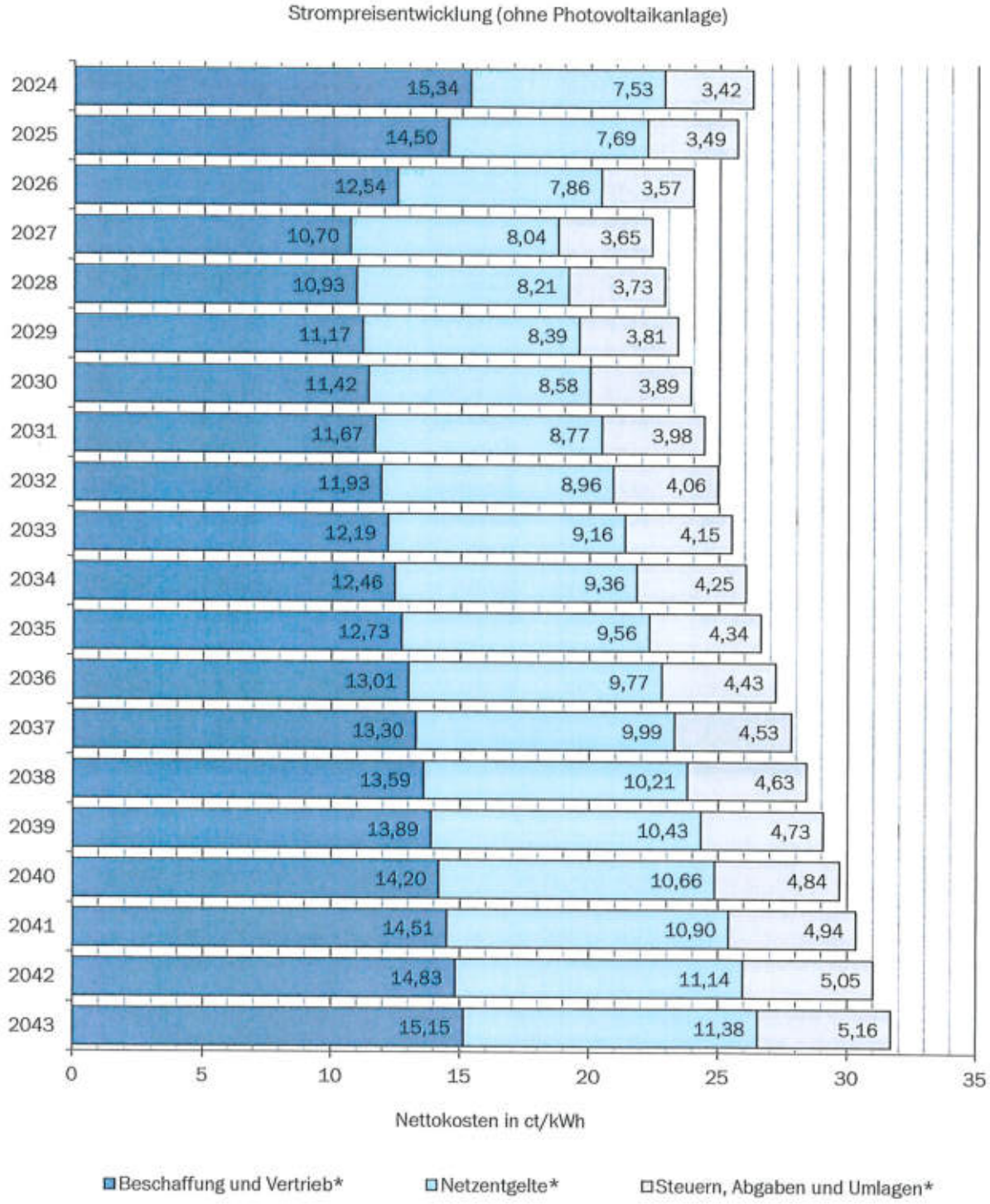
Von einer Investition in eine PV-Dachanlage raten wir ab,weil die Dachhaut in keinem guten Zustand ist und womöglich saniert werden muss bevor eine PV-Dachanlage installiert werden kann. Außerdem wird das Messkonzept komplexer. Der Mehraufwand für extra 17 kW PV-Leistung wird sich nicht lohnen.

Aufgrund der volatilen Marktsituation und der steigenden Rohstroffpreisen sind Investitionskosten schwierig abzuschätzen. Die Investitionskosten bei der Realisierung der PV-Anlage können von den geschätzten Investitionskosten abweichen.

Alle preislichen Angaben verstehen sich als Netto-Werte.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

PROGNOSTIZIERTE STROMKOSTEN OHNE PHOTOVOLTAIK



*Hier sind jeweils Steigerungsraten von 2,2 % jährlich kalkuliert
Die EEG-Umlage ist am 1.7.2022 weggefallen.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

AUTENSYS

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

Gemeinde Ingelfingen

Objekt

Stadthalle

Jahnstraße 2

Bearbeiter

M.Sc. Alain Eicher

AutenSys GmbH

Erstellungszeitraum

Sep 23

ENERGIE NEU DENKEN

ALLGEMEINE DATEN

Technische Anlage	
Strombedarf (aktuell)	35.475 kWh/a
Einspeisemodell	Voll- & Überschusseinspeisung
Anlagenart	Satteldach
Inbetriebnahme PV-Anlage	01.07.2024
Anlagenleistung	26,4 & 29,6 kWp
Anzahl Module	140
Einspeisevergütung	11,58 & 7,39 ct/kWh
Ertrag (im ersten Jahr)	52.036 kWh/a

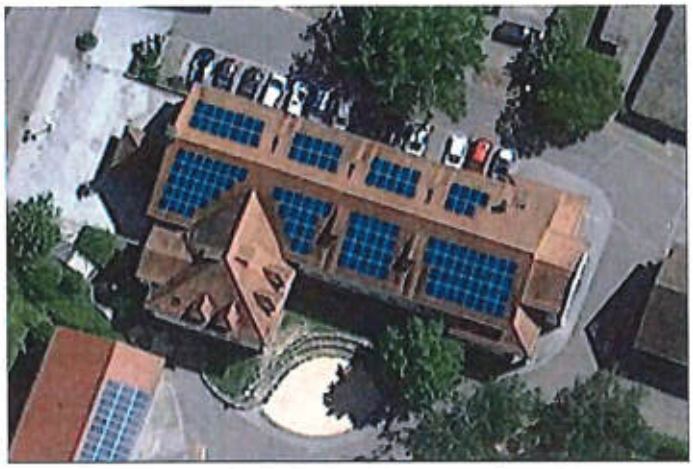
Wirtschaftlichkeit	
Geschätzte Investition (netto)	66.900 €
Eigenkapital	100,0 %
Kalkulatorischer Zinssatz	3,0 % p. a.
Interner Zinsfuß	7,0 % p. a.
Rendite	4,1 % p. a.
Amortisation dynamisch	11,0 a
Performance Ratio	85,6 %

EMPFEHLUNG

Der Betrieb einer PV-Anlage ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen als wirtschaftlich einzuordnen. Wir empfehlen den Bau einer 56 kW-Anlage. Um die beste Wirtschaftlichkeit zu erreichen, empfehlen wir eine Aufteilung der PV-Anlage in 36 kW Überschusseinspeisung und 20 kW Volleinspeisung.

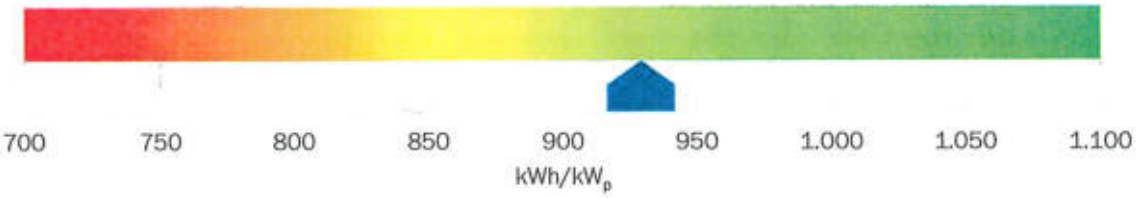
Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

BEWERTUNG STANDORTBEDINGUNGEN



Jahressumme der Globalstrahlung am Standort

Voraussichtlicher spezifischer Ertrag im ersten Jahr



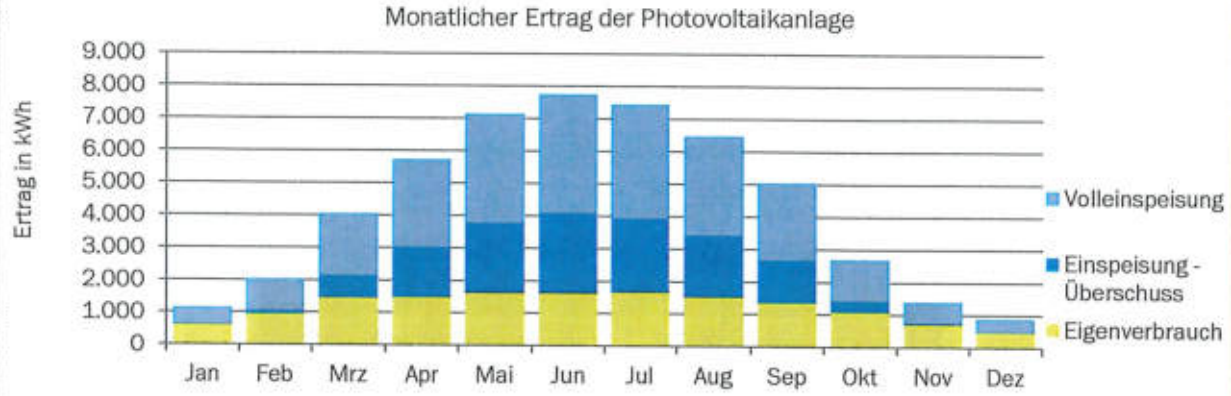
Qualitative Einschätzung:
Der Standort der Stadthalle ist sehr gut für Photovoltaik geeignet. Die Globaleinstrahlung beträgt ~1.133 kWh/m² und liegt damit über dem deutschen Durchschnitt. Auf den Dachflächen wird ein durchschnittlicher spez. Ertrag von 930 kWh/kW bei einer Neigung von 25° und einer Ost-West-Ausrichtung (111° / 291°) erreicht.

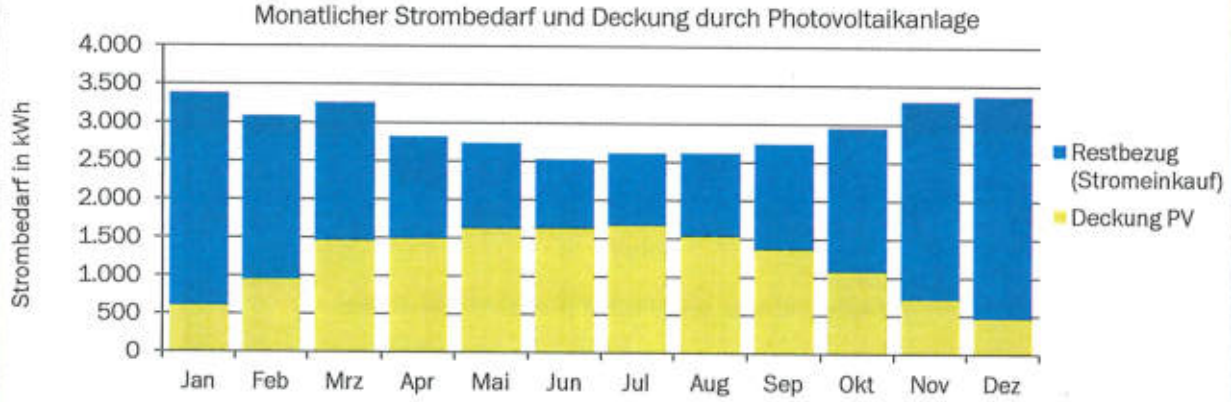
BEWERTUNG VERSCHATTUNGEN

Qualitative Einschätzung:
Von größeren Verschattungen und damit Ertragsverlusten ist nicht auszugehen. Kleinere Verschattungen können jedoch durch verschiedene Dachaufbauten verursacht werden.

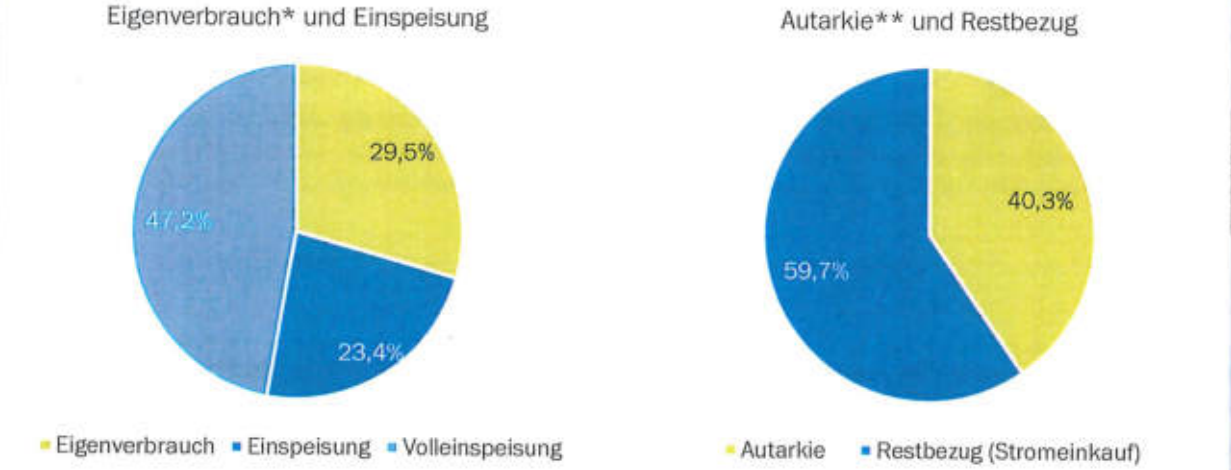
Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

MONATLICHE AUTARKIE UND EIGENVERBRAUCH





ANTEIL AUTARKIE UND EIGENVERBRAUCH

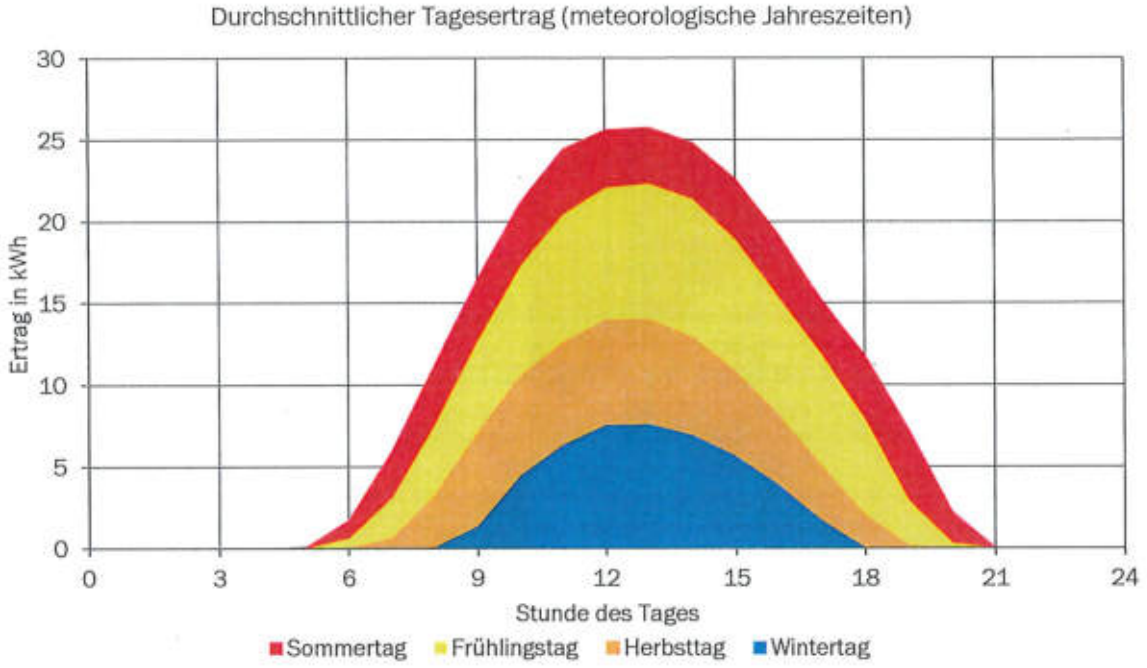


*Eigenverbrauch: Anteil des erzeugten Stroms der Photovoltaikanlage, der direkt am Standort verbraucht wird

**Autarkie: Anteil des selbst erzeugten und direkt am Standort verbrauchten Stroms (Eigenverbrauch) am Gesamtstrombedarf

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

TÄGLICHE ERTRÄGE



Durchschnittliche Tageserträge

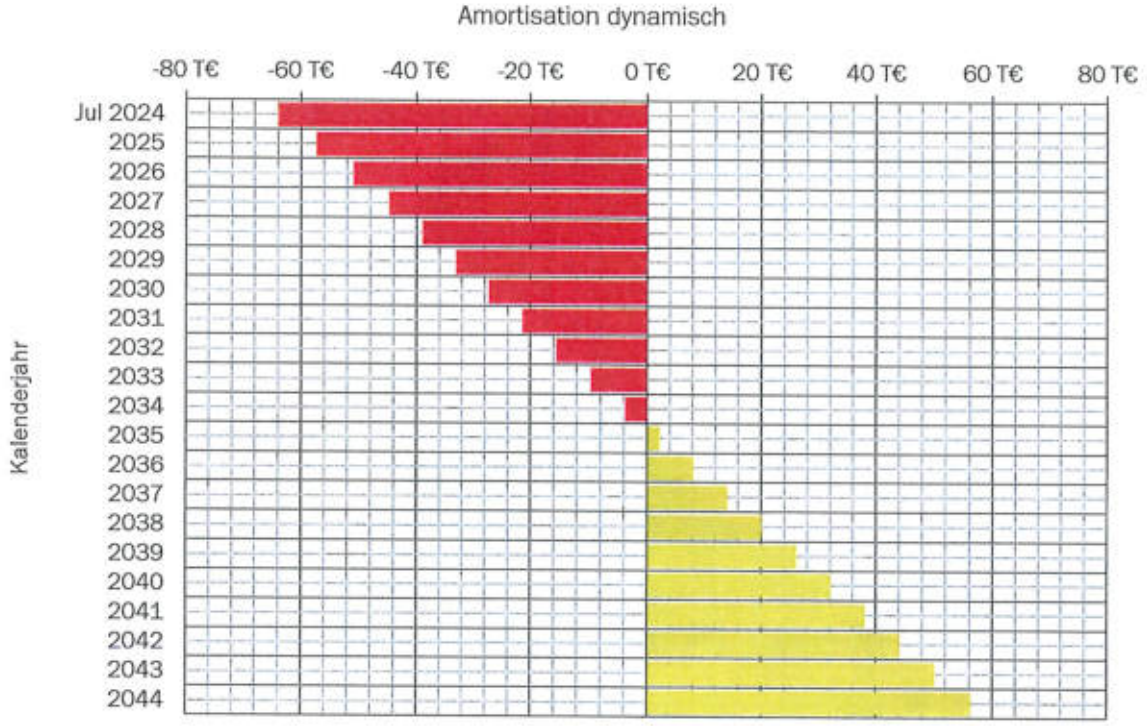
Frühlingstag: Mittelwert aus Mrz/Apr/Mai	185 kWh/d
Sommertag: Mittelwert aus Jun/Jul/Aug	236 kWh/d
Herbsttag: Mittelwert aus Sep/Okt/Nov	101 kWh/d
Wintertag: Mittelwert aus Dez/Jan/Feb	46 kWh/d

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE - ÜBERSICHT

Kennzahlen	Wert
Leistung	56 kW
Ertrag (Durchschnitt über 20 a)	48.550 kWh
CO_2-Vermeidung (BAFA 2023 - Strom (Energieträgerwechsel zu Strom) = 107 g/kWh)	5.200 kg CO2/a
Investitionskosten (Schätzung)	66.900 €
Amortisationszeit bei 100 % der Investitionskosten	11,0 a
Amortisationszeit bei 115 % der Investitionskosten (76.935 €)	12,7 a
Amortisationszeit bei 130 % der Investitionskosten (86.970 €)	14,4 a

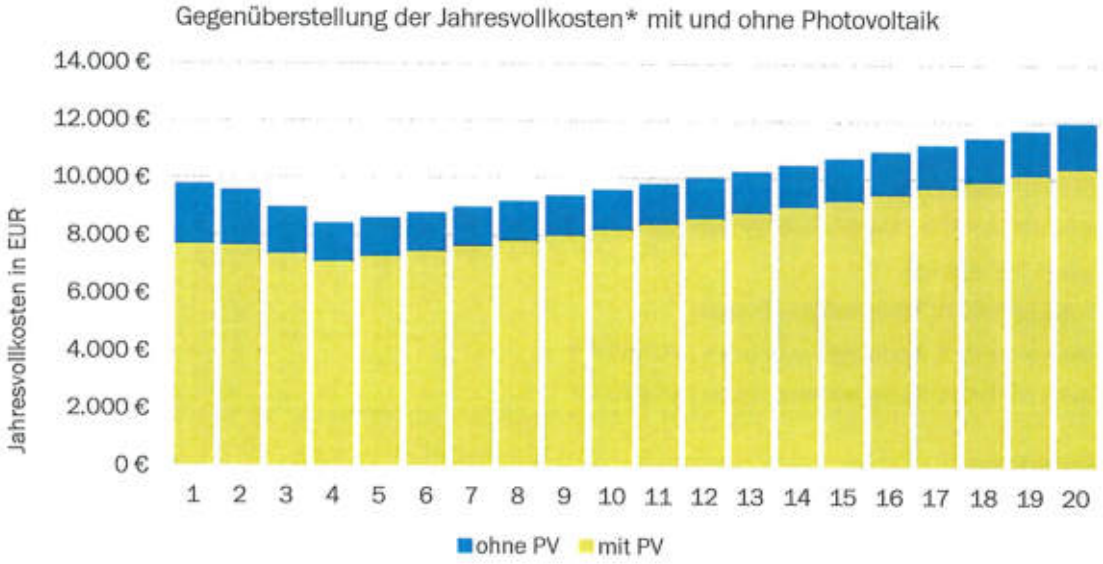
Qualitative Einschätzung:
Wird angenommen, dass die PV-Anlage am 01.07.2024 in Betrieb geht, ergibt sich unter den Rahmenbedingungen des EEG 2023 eine Vergütung für die PV-Anlage mit Volleinspeisung von 11,58 ct/kWh. Für die PV-Anlage in Überschusseinspeisung ergibt sich ein Vergütungssatz von 7,39 ct/kWh. Bei geschätzten Investitionskosten von 66.900 € wird sich die PV-Anlage innerhalb von 11 bis 15 Jahren amortisieren.

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE - ÜBERSICHT



Investitionskosten: 66.900 € (± 10 %) netto

Spezifische Kosten: 1.194 €/kWp



*Jahresvollkosten:
Summe jährlicher Kosten aus allen Betriebs- und Kapitalkosten inklusive der Eigenkapitalrendite der PV-Anlage und der Kosten für den Strom-Restbezug

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE - DETAILIERT								
Jahr	Strombedarf	Ertrag	davon Eigen-verbrauch	davon Einspeisung	Vergütung	Stromkosten-einsparung	Betriebs-kosten	Gesamt-ersparnis
1	35.475 kWh	52.036 kWh	14.600 kWh	37.436 kWh	3.795 €	3.983 €	1.192 €	6.585 €
2	35.475 kWh	51.669 kWh	14.568 kWh	37.101 kWh	3.762 €	3.891 €	1.216 €	6.437 €
3	35.475 kWh	51.302 kWh	14.536 kWh	36.766 kWh	3.730 €	3.636 €	1.240 €	6.126 €
4	35.475 kWh	50.935 kWh	14.504 kWh	36.431 kWh	3.698 €	3.401 €	1.265 €	5.834 €
5	35.475 kWh	50.568 kWh	14.472 kWh	36.097 kWh	3.667 €	3.467 €	1.291 €	5.843 €
6	35.475 kWh	50.201 kWh	14.439 kWh	35.763 kWh	3.635 €	3.536 €	1.316 €	5.854 €
7	35.475 kWh	49.835 kWh	14.406 kWh	35.429 kWh	3.603 €	3.605 €	1.343 €	5.865 €
8	35.475 kWh	49.468 kWh	14.372 kWh	35.095 kWh	3.571 €	3.675 €	1.370 €	5.877 €
9	35.475 kWh	49.101 kWh	14.339 kWh	34.762 kWh	3.539 €	3.747 €	1.397 €	5.889 €
10	35.475 kWh	48.734 kWh	14.304 kWh	34.429 kWh	3.507 €	3.821 €	1.425 €	5.903 €
11	35.475 kWh	48.367 kWh	14.270 kWh	34.097 kWh	3.475 €	3.895 €	1.453 €	5.917 €
12	35.475 kWh	48.000 kWh	14.235 kWh	33.765 kWh	3.443 €	3.971 €	1.482 €	5.932 €
13	35.475 kWh	47.633 kWh	14.200 kWh	33.433 kWh	3.412 €	4.048 €	1.512 €	5.947 €
14	35.475 kWh	47.266 kWh	14.165 kWh	33.102 kWh	3.380 €	4.126 €	1.542 €	5.964 €
15	35.475 kWh	46.899 kWh	14.129 kWh	32.770 kWh	3.348 €	4.206 €	1.573 €	5.981 €
16	35.475 kWh	46.532 kWh	14.092 kWh	32.440 kWh	3.316 €	4.288 €	1.605 €	5.999 €
17	35.475 kWh	46.165 kWh	14.056 kWh	32.110 kWh	3.285 €	4.370 €	1.637 €	6.018 €
18	35.475 kWh	45.798 kWh	14.019 kWh	31.780 kWh	3.253 €	4.454 €	1.669 €	6.038 €
19	35.475 kWh	45.431 kWh	13.981 kWh	31.450 kWh	3.222 €	4.540 €	1.703 €	6.059 €
20	35.475 kWh	45.065 kWh	13.943 kWh	31.121 kWh	3.190 €	4.627 €	1.737 €	6.080 €
Ø	35.475 kWh	48.550 kWh	14.300 kWh	34.250 kWh	3.500 €	3.950 €	1.450 €	6.000 €
Σ	709.500 kWh	971.000 kWh	285.650 kWh	685.400 kWh	69.850 €	79.300 €	28.950 €	120.150 €

Zusammenfassung:

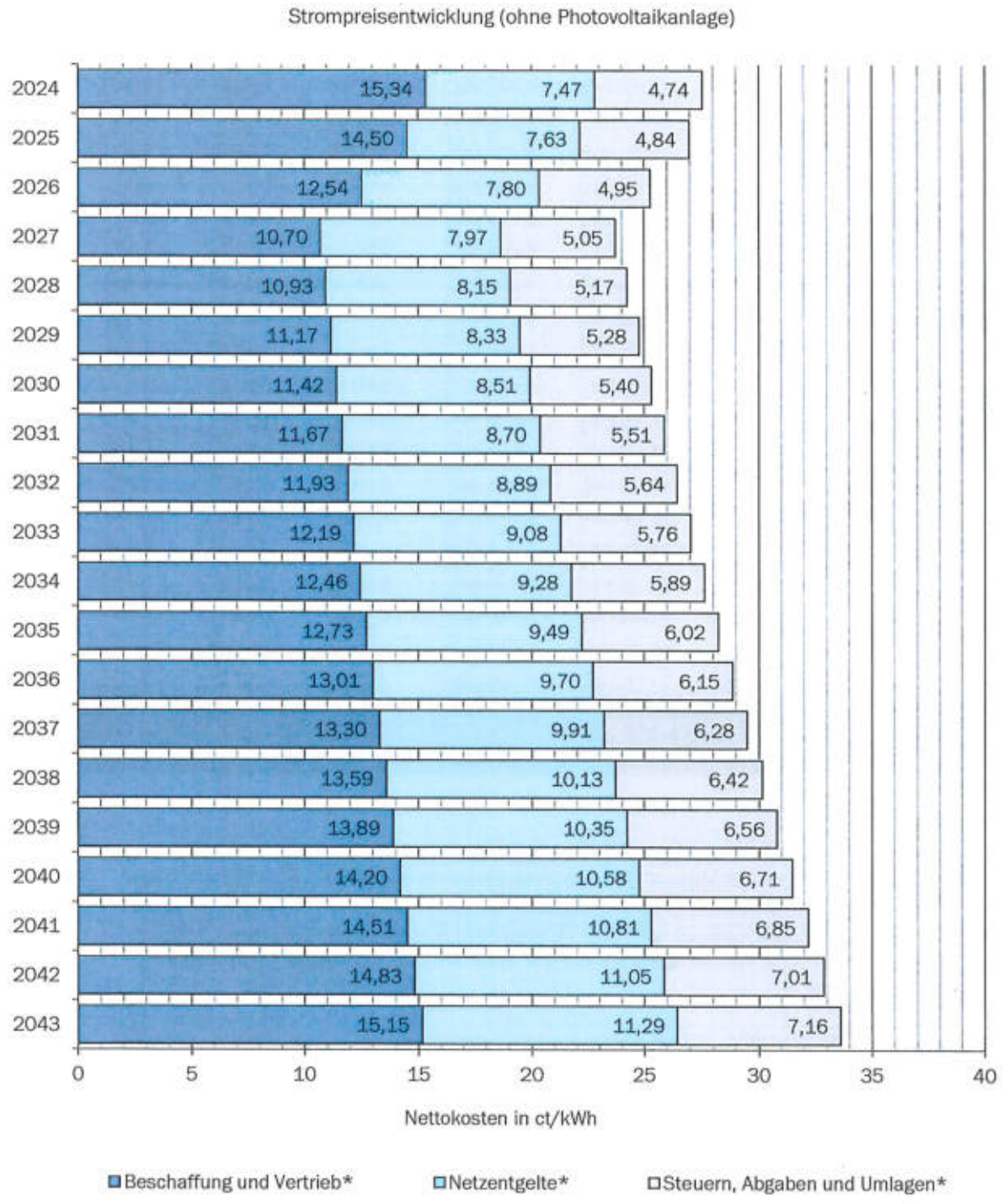
Mit den überarbeiteten Vergütungssätzen im EEG 2023 ist ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage gegeben. Die PV-Anlage mit einer Leistung von 56 kW erzeugt jährlich im Durchschnitt 48.550 kWh. Somit wird eine durchschnittliche Vergütung von 3.500 € erwirtschaftet. Zusätzlich können 3.950 € Stromkosten eingespart werden. Bei Betriebskosten von circa 1.450 € amortisiert sich die Anlage nach circa 10 bis 13 Jahren. Zusätzlich werden durch die Erzeugung von grünem Strom ungefähr 5,2 Tonnen CO2 pro Jahr vermieden.

Aufgrund der volatilen Marktsituation und der steigenden Rohstroffpreisen sind Investitionskosten schwierig abzuschätzen. Die Investitionskosten bei der Realisierung der PV-Anlage können von den geschätzten Investitionskosten abweichen.

Alle preislichen Angaben verstehen sich als Netto-Werte.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de

PROGNOSTIZIERTE STROMKOSTEN OHNE PHOTOVOLTAIK



*Hier sind jeweils Steigerungsraten von 2,2 % jährlich kalkuliert
Die EEG-Umlage ist am 1.7.2022 weggefallen.

Tel. 0721 276690 - 40
a.eicher@autensys.de