

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Ziegelei – 3. Änderung“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, den 01.10.2021

Bearbeiter/in: A. Adlung



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze	5
4.6 Verkehrsflächen	5
4.7 Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen	6
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.9 Leitungsrecht	6
4.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.11 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	7
6.1 Schutzgüter	7
7. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	8
7.1 Auswirkungsanalyse	8
7.2 Zielabweichungsverfahren	9
7.3 Schallschutz	10
7.4 Artenschutz	10
8. PLANVERWIRKLICHUNG	10



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gewerbeflächen auf Flurstück 1289
- im Osten durch die Ausgleichsflächen des Gewerbegebiets auf Flurstück 1094
- im Süden durch die Randflächen des Flurstücks 1093
- im Westen durch das Flurstück 1681/4 des Fußwegs entlang der Erligheimer Straße
- im Nordwesten durch das Flurstück 1094/4, welches als Zu- und Abfahrt der Erligheimer Straße dient.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Der in Bönningheim an der Erligheimer Straße ansässige LIDL-Lebensmitteldiscounter soll **neu errichtet** werden. Die Verkaufsfläche soll dabei von 800 m² auf 1.200 m² vergrößert werden.

Um eine solche Erweiterung umzusetzen muss das derzeitige Gewerbegebiet in ein Sondergebiet geändert werden, da der Discounter mit der erweiterten Verkaufsfläche zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird.

Die Verkaufsflächenausstattung für Bönningheim weist durch den in den letzten Jahren deutlich verbuchten Einwohnerzuwachs einen leicht unterdurchschnittlichen Wert aus. **Der LIDL Neubau** soll die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sichern und verbessern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) liegt das Plangebiet in einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung, im Rahmen dieser werden die Flächen berichtigt.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 06.07.2006.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzungen entsprechen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 06.07.2006. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 6,32 ha. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 entspricht die bebaubare Grundfläche rund 25.280 m². Damit liegt sie über der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf. Jedoch können bei einer Bebauungsplanänderung nur die neu festgesetzten Flächen für die Grundflächenermittlung angerechnet werden. Da es sich bei dem Inhalt der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Änderung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet handelt und sich ausschließlich die GRZ Überschreitung in diesen Bereichen verändert, findet auch keine



Änderung der bestehenden Grundfläche statt. Somit wird die zulässige Höchstgrundfläche für ein Verfahren nach § 13a BauGB mit der Bebauungsplanänderung nicht überschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da bei der vorgesehenen Planung die Grundfläche nicht verändert wird, begründet die Planung kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bönningheim östlich der Erligheimer Straße. Im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten befinden sich die Flächen des Ziegelwerks Schmid sowie der Ausgleichsmaßnahmen zum Gebiet. Im Norden grenzt es an bestehende Wohnbebauung und Gewächshäuser an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Auf den südlichen Flächen findet derzeit bereits eine Nutzung der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Form eines Lebensmitteldiscounter statt. Ebenso werden die Gewerbegebietsflächen bereits durch das Ziegelwerk genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Erligheimer Straße (L1107) über zwei Anbindepunkte erschlossen. Die Vorhandenen Einfahrten werden beibehalten.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist bereits mit allen notwendigen zur Ver- und Entsorgung dienender Leitungs- und Medientrassen erschlossen.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der **derzeitig** bestehende LIDL-Lebensmitteldiscounter soll **abgerissen und durch einen Neubau ersetzt** werden. **Hierbei werden die bebauten Flächen** Richtung Osten **erweitert**. Die LKW-Andienung zur Warenlieferung wird ebenfalls auf die östliche Seite verschoben.

Durch die Vergrößerung des Marktes werden zusätzlich weitere Kundenstellplätze errichtet. Insgesamt wird der Markt ausschließlich in östlicher Richtung erweitert, hier greift er in die **derzeitig bestehenden Böschungen** ein.

Für das Gewerbegebiet finden keine bauplanungsrechtlichen Änderungen statt. Die Festsetzungen werden wie bisher übernommen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bereich des Lebensmitteldiscounters als Sondergebiet ausgewiesen. Entsprechend der festgesetzten Nutzung ist nur ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit entsprechenden Stellplätzen zulässig. Das übrige Plangebiet bleibt weiterhin eingeschränkte Gewerbefläche.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Westen durch die vorgesehene Lebensmittelhandlungsnutzung bestimmt. Die Kubatur mit der entsprechenden Gebäudelänge wird durch das vorgegebene Baufenster sowie die zulässige GRZ begrenzt. **Die GRZ im neu ausgewiesenen Sondergebiet wird aufgrund der Vergrößerung der versiegelten Flächen von 0,4 auf 0,8 erweitert und die bisherige GRZ Überschreitung von 0,6 auf 0,9 erhöht**. Die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze ist durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche bedingt. Um dem Stellplatzbedarf gerecht werden zu können ist im Bebauungsplan die Erhöhung der GRZ **mit Überschreitung** notwendig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten weiterhin eine GRZ von 0,4 mit der zulässigen GRZ Überschreitung von 0,6.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Diese entspricht der **derzeitig zulässigen Gebäudehöhe** im Plangebiet und wird als solche aus dem Bestand übernommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise, jedoch offen ohne Längenbegrenzung, festgesetzt. Sie wird durch das Baufenster begrenzt. Somit wird sichergestellt, dass auch in Zukunft planungsrechtlich, die jeweiligen aktuellen Anforderungen an einen **Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb**, umgesetzt werden können.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen und Stellplätze stellt sicher, dass die Rand- und Böschungsbereiche für die Pflanzgebote, zur **Gebietseingrünung**, nicht beeinträchtigt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet dargestellten Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün geben den **derzeitigen Bestand** wieder.

Zur Erligheimer Straße besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot, welches weiterhin gültig bleibt. Die Zu- und Abfahrt von der Erligheimer Straße verbleibt auf den **derzeitigen Flächen**, somit erfolgt keine Umplanung der vorhandenen Verkehrsflächen.



4.7 Versorgungsf lächen und Versorgungsleitungen

Im Norden verl äuft eine Gasfernleitung der Gasversorgung S üddeutschland GmbH. Diese endet in einer der Versorgung dienenden Fläche mit Nutzung als Gasübergabestation. Bei den Versorgungseinrichtungen handelt es sich um die Übernahme des Bestands, der das Gebiet mit Gas versorgt.

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

An der n ördlichen Grenze befindet sich eine Trockenmauer aus Gabionen, welche als Ersatzmaßnahme aus der 2. Bebauungsplanänderung besteht. Im S üdosten befindet sich eine Fläche mit Ersatzhabitaten, welche ebenfalls aus einer planinternen Ausgleichsmaßnahme der 2. Änderung hervorgeht.

Das anfallende, unbelastete Dachflächenwasser wird in Gräben und T ümpel abgeleitet die als Amphibiengewässer ausgebildet sind. Bei der Maßnahme handelt es sich ebenfalls um eine Ersatzmaßnahme aus der 2. Bebauungsplanänderung.

4.9 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht besteht zugunsten der Gasfernleitung. Es sichert die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Leitung. Eine Wartung und Unterhaltung der Anlage muss jederzeit erfolgen können, damit die Versorgung sichergestellt ist.

4.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote dienen im Allgemeinen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und dem Erscheinungsbild des Gebiets. Zur Beibehaltung des Erscheinungsbildes werden die Pflanzgebote und -bindungen aus den bisherigen Festsetzungen übernommen und als Bestand festgesetzt. Das Pflanzgebot 1 soll gegenüber des bisherigen ökologisch aufgewertet werden. Anstatt der Pflanzung von blickdichten Bodendeckerpflanzen sollen die zukünftigen Böschungen sowie der Unterwuchs von Stellplatzbäumen mit einer Raseneinsaat begrünt werden. Damit wird Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und Kleintiere geschaffen.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

4.11.1 Gestaltung der Betriebswohnungen

Betriebswohnungen sind weiterhin zulässig sofern diese innerhalb der Betriebsgebäude integriert sind.

4.11.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Zur harmonisch abgestimmten Gesamtgestaltung des Gebiets werden die bisherigen Festsetzungen zur Dachform beibehalten.

4.11.3 Gestaltung der Stellplätze

Für PKW-Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.11.4 Einfriedungen

Durch die Höhen- und Abstandsbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindern und gleichzeitig die Sicherheit gegenüber Verkehrsflächen erhalten. Der Abstand zum Boden für Kleintiere dient dem ökologischen Austausch in, aus und durch das Gebiet.

4.11.5 Beleuchtung



Mit der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung soll ein Beitrag gegen das Insektensterben geleistet werden.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	6,32 ha	100 %
davon			
- öffentliche Verkehrsfläche mit Gehwegen und Verkehrsgrün	ca.	0,21 ha	3,3 %
- Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha	0,2 %
Nettobauland	ca.	6,10 ha	96,5 %
davon			
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	5,40 ha	
Sondergebiet	ca.	0,70 ha	

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der Rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, bereits bebaut.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Freiflächen sind durch die Baumaßnahme und anschließender Bodenmodellierung weitestgehend überformt.

In der 3. Bebauungsplanänderung ist eine Mehrversiegelung für das Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 auf 0,8 und eine Überschreitung von 0,6 auf 0,9 vorgesehen. Durch die Mehrversiegelung entsteht auf den bereits überformten Böden ein geringer Eingriff in das Schutzgut Boden in Form des vollständigen Verlusts aller Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser:

Durch die geringe Mehrversiegelung entstehen keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Das anfallende Dachwasser wird weiterhin in die Tümpel der Ersatzmaßnahme E auf den östlichen gelegenen Flächen eingeleitet.



Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart größtenteils in einem Gewerbeklimatop. Die Flächen des Lebensmitteldiscounters sind jedoch noch als Freilandklimatop ausgewiesen. Die Bebauung durch den LIDL-Lebensmitteldiscounter sowie der bestehenden Ausweisung als Gewerbegebiet lassen das Grundstück jedoch als Gewerbeklimatop mit starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffbelastung definieren.

Das Plangebiet besitzt klimatisch-lufthygienische Nachteile. Durch die Bebauungsplanänderung kann aber mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft gerechnet werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Gehölze werden durch Pflanzbindungen gehalten oder mit Pflanzgebotsen ersetzt. Des Weiteren erzielt die Aufwertung des bestehenden Pflanzgebots eine ökologische Verbesserung der Randbereiche.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzguts Flora zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna wird auf die Stellungnahme des Artenschutzes verwiesen (siehe auch Kapitel 7.4).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand in einem Gewerbegebiet. Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Des Weiteren ergeben sich durch die Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters keine zunehmenden Schallimmissionen. Damit entstehen keine Eingriffe in Seiten des Schutzguts Menschen.

6.1.3 *Fazit*

Aufgrund der geringen Mehrversiegelung entstehen **geringe Eingriffe im Schutzgut Boden**. Für die anderen Schutzgüter sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft** zu erwarten.

7. **GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG**

7.1 **Auswirkungsanalyse**

Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde die Wirkungsanalyse des Lebensmitteldiscounters in einem Bericht vom 29.05.2020 untersucht.

7.1.1 *Konzentrationsgebot*

„Die Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters trägt dazu bei, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Bönningheim zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Grundversorgung in Bönningheim könnte durch das Vorhaben in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotenzial Rechnung getragen werden.

Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.“

7.1.2 *Integrationsgebot*

„Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Projektstandort aufgrund seiner Distanz zur Innenstadt bzw. zu den Wohngebieten nicht integriert ist. Dennoch kann der erweiterte Lidl Lebensmitteldiscounter einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bönningheimer Be-



völkerung leisten, da aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur in der Innenstadt auf lange Sicht kein besserer Standort möglich ist.

Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt. Dennoch sprechen gewichtige Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung. Insofern ist ggf. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.“

7.1.3 Kongruenzgebot

„Das Einzugsgebiet des erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich in der Zone I auf die Stadt Bönningheim. Die Zone II umfasst die südlich gelegene Gemeinde Erligheim. Mit Bezug auf den erweiterten Lidl Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass ca. 85 % des erzielten Umsatzes aus Bönningheim stammt. Ca. 8 % fließt aus der Zone II (= Erligheim) an den Standort. Lediglich ein kleiner Teil von ca. 7 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.“

7.1.4 Beeinträchtigungsverbot

„Insgesamt sind die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch die Erweiterung des Lidl-Marktes in Bönningheim nicht gefährdet.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.“

7.2 Zielabweichungsverfahren

Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG zur Änderung des Bebauungsplans „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Bönningheim:

Für die Erweiterung des an der Erligheimer Straße in Bönningheim ansässigen Lidl-Lebensmittelmarkts ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“ notwendig. Bisher ist das Projektareal als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegt am Standort ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig.

Auf Basis der dem Antrag beiliegenden Grundlagen (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bönningheim) und den hier dargelegten Begründungen kann die Erweiterung des seit vielen Jahren am Projektstandort ansässigen Lebensmittelmarktes vertreten werden. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass in Bönningheim keine andere geeignete und besser integrierte Fläche vorhanden ist. Im Rahmen der Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass die als Kleinzentrum ausgewiesene Stadt Bönningheim im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgung aufweist. Durch Einwohnerzuwächse in der Folge des geplanten Wohngebietes „Schlossfeld III“ wird sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in den nächsten Jahren weiter verschlechtern. Vor diesem Hintergrund kann die Erweiterung des Lidl-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nah- und Grundversorgung in Bönningheim leisten. Ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Realisierung des Vorhabens am bisherigen Standort sichergestellt. Im vorliegenden Fall ist die Sicherung des bestehenden Standortes der Neuausweisung einer alternativen (unbebauten) Fläche in jedem Fall vorzuziehen. Durch eine Erweiterung des Lidl-Marktes am bestehenden Standort kann im Zusammenspiel mit den anderen beiden Lebensmittelmärkten eine wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in der Bönningheimer Kernstadt gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen in Bönningheim wird daher eine Abweichung vom Integrationsgebot nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG zur Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelei – 2. Änderung und Erweiterung“ sowie zur Anpassung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Bönningheim beantragt.



7.3 Schallschutz

Eine Schalltechnische Beurteilung wurde durch die Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 14.09.2020, erstellt.

7.3.1 Prognostizierte Geräuschpegeländerung

„Die geplante Erweiterung bewirkt in Bezug auf die Geräuschpegel an der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung im Wesentlichen folgende Änderungen:

- a) Die Erweiterung der VKF um 20% lässt auch mehr Kundenverkehr erwarten, was zunächst eine Zunahme der Geräuschemissionen bedeutet.
- b) Auf der anderen Seite werden die neuen Pkw-Stellplätze im Osten installiert, so dass sie eine nur sehr geringfügige Pegelzunahme an der nordwestlichen Wohnbebauung erwarten lassen.
- c) Zudem wird auch die Lkw-Andienung nach Osten verschoben. Durch den größeren Abstand der Wohnbebauung zur Rampe und den Ladetätigkeiten findet eine Pegelminderung dieser Quelle statt.“

7.3.2 Schalltechnische Beurteilung

„Aus Sicht des Unterzeichners dürften sich die konträr wirkenden unter den Punkten a) - c) aufgeführten Effekte in etwa neutralisieren, so dass eine Pegelzunahme an der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung durch die Anlagengeräusche nicht zu erwarten ist.

Da sich im Süden und Osten keine Immissionsorte befinden und auf diesen angrenzenden Flächen auch kein Baurecht liegt, bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes keine Bedenken.“

7.4 Artenschutz

Zur Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Fauna wurde eine Kontrollbegehung der Gruppe für ökologische Gutachten GmbH durchgeführt und in einem Bericht vom 20.09.2020 festgehalten und beurteilt. Die Begehung ergab folgendes Fazit:

„Der Großteil der Böschung hat derzeit keine Eignung als Eidechsenhabitat, weshalb die Erweiterung im kommenden Winter und Frühjahr unter den genannten Voraussetzungen durchgeführt werden kann. Da der Übergang von der Cotoneaster Bepflanzung zum Ersatzhabitat eine Eignung für Zauneidechsen aufweist und sich möglicherweise Tiere am Rand der Bepflanzung in Winterquartiere zurückgezogen haben, ist die Cotoneaster Bepflanzung im Winter in einem ein Meter breiten Streifen vom Rand nur oberirdisch und nicht mit schwerem Gerät zu entfernen. Ein Eingriff in den Boden ist in diesem Bereich zunächst zu unterlassen. Wenn die Tiere im Frühjahr aus ihren Winterquartieren im Erdreich kommen, ist der Bereich nicht mehr als Lebensraum geeignet und sie ziehen sich aufgrund der dann fehlenden Habitateignung in das angrenzende Habitat zurück. Bei geeigneter Witterung können ab Anfang April, wenn alle Tiere aus den Winterquartieren gekommen sind, Eingriffe in den Boden stattfinden. Der gerodete Bereich muss bis zum Ende des Eingriffs von Vegetation freigehalten werden, da sonst eine Habitateignung entstehen kann.

Sollte die Erweiterung erst in den kommenden Jahren durchgeführt werden, könnte die Brachefläche im südlichen Bereich der Böschung ebenfalls eine Habitateignung entwickeln. Deshalb sollte der Bewuchs in diesem Bereich immer kurz und offen gehalten werden. Wird dies nicht eingehalten und es entwickelt sich ein geeignetes Habitat, so sind weitere Maßnahmen vor Baubeginn abzustimmen und durchzuführen.

Da die Cotoneaster Bepflanzung und die auf der Böschung stehenden Bäume von Vögeln zur Brut genutzt werden können, ist eine Entfernung nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG1 ausschließlich in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar möglich.“

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.

