

Stadt Neudena

Bebauungsplan

Türgärten

mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
nach § 74 Landesbauordnung

Begründung und Umweltbericht

Öffentliches Erfordernis

Der im Stadtkern von Neudenu anässige Lebensmitteladen wird geschlossen. Eine Nachfolge an diesem Standort ist aus Platzmangel nicht möglich. Zur Deckung des Bedarfs an Lebensmitteln ist deshalb an anderer Stelle, nämlich im Bereich „Türgärten“, der Neubau eines Lebensmittelmarktes in ausreichender Größe und mit entsprechenden Parkplätzen geplant.

Neudenu ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Die heutige Situation ist durch eine sehr kleinteilige Struktur bei der Grundversorgung gekennzeichnet. Insgesamt ist mit 0,19 m² Verkaufsfläche pro Einwohner beim Lebensmitteleinzelhandel eine deutliche Unterversorgung festzustellen. Mit der Aufgabe des SPAR-Marktes in der Ortsmitte wird es deshalb dringend notwendig, einen neuen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Türgärten“ wird im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flst.Nr. 2668, 2669, 2670, 2671, 2673, 2674, 3059 (Weg, teilweise) und 3061 im Gewann „Türgärten“ am südöstlichen Ortsrand von Neudenu in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen. Da sich das Gebiet teilweise innerhalb der HQ 100 der Flussgebietsuntersuchung Jagst und des Landschaftsschutzgebietes „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall- Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu- Siglingen“ befindet, ist eine vertiefte Begründung für diesen Standort notwendig.

In Bezug auf eine Befreiung nach § 8 LSG-VO i.V.m. §§ 78 und 79 NatSchG ist das Bestehen einer sog. Befreiungslage nachzuweisen. Als Voraussetzung für eine Befreiungslage müssen überwiegende öffentliche Belange die Befreiung von den naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften erfordern. Von der Erforderlichkeit kann nur ausgegangen werden, wenn die zu befreiende Maßnahme nicht schonender, z.B. außerhalb des Schutzgebietes, durchgeführt werden kann.

Das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde zur (teilweisen) Ausweisung des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet der Jagst ist von der Erfüllung der vier kumulativ geltenden Voraussetzungen des § 78a, Abs. 1 WG (Wassergesetz) abhängig. Der Schwerpunkt ist dabei auf das Unzumutbarkeitskriterium (§ 78a, Abs. 1 Nr. 1) zu legen.

Demnach muss detailliert dargelegt werden, dass in der Stadt Neudenaу keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann. Weiterhin ist der verloren gehende Retentionsraum bei einem 100jährlichen Hochwasserereignis der Jagst umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten unterliegt bestimmten Standorteigenschaften und Profilanforderungen seitens der Betreiber:

- Mindestgröße des Grundstücks 4000 m²
- Topographische Gegebenheiten
- Zentralfunktion
- Lage an einer Ein- oder Ausfallstraße
- Betriebswirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Stadt Neudenaу hat in den letzten Jahren mit einer Vielzahl von möglichen Investoren und/oder Marktbetreibern verhandelt. Dabei wurden auch immer alle denkbaren Flächen zur Marktansiedlung mit den jeweiligen Interessenten besichtigt und diskutiert. Solche Flächen waren der Bereich beim Bahnhof in Neudenaу, ein Areal in der Römerstraße, eine Freifläche neben dem Feuerwehrhaus, eine Freifläche zwischen Neudenaу und Herbolzheim und eine Fläche im Kernstadtbereich. Bei allen Flächen konnten aber nicht alle Grundvoraussetzungen, die die Investoren oder Marktbetreiber an ein derartiges Areal zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stellen, erfüllt werden.

Mit dem nun vorhandenen Investor konnte erstmals für eine Fläche in Neudenaу ein positives Ergebnis erzielt werden. Auch von diesem Interessenten wurden alle infrage kommenden Alternativflächen außer dem abgegrenzten Bereich im Gewinn „Tür-

gärten“ verworfen. Ansonsten gibt es schon allein aufgrund der in Neudenuu gegebenen Topographie keine weiteren Alternativflächen.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde vom 17.03.2006 ist demnach eine Befreiungslage gegeben, da überwiegende öffentliche Belange die Befreiung erfordern, nachdem die zu befreiende Maßnahme mangels anderer geeigneter Standortalternativen nicht außerhalb des Schutzgebietes ausgeführt werden kann. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung der Stadt Neudenuu dürfte im vorliegenden Fall die Belange des Naturschutzes überwiegen. Die für das Verfahren notwendige Befreiung ist im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Laut Aussage der unteren Wasserbehörde vom 24.03.2006 ist das Einvernehmen von der Erfüllung der vier kumulativ geltenden Voraussetzungen des § 78a, Abs. 1 WG (Wassergesetz) abhängig. Das Unzumutbarkeitskriterium (§ 78a, Abs. 1 Nr. 1) wird in der ausgeführten erfolglosen Suche nach Alternativstandorten erfüllt. Bezüglich des Kriteriums Nr. 2 - Schaffung eines umfang- und funktionsgleichen Ausgleichs des Retentionsraumverlustes - kann dem Planungsvorschlag des Ingenieurbüros Winkler und Partner vom März 2006 zugestimmt werden. Hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien 3 und 4 bestehen aus der Sicht der Wasserbehörde keine Bedenken.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flst.Nr. 2668, 2669, 2670, 2671, 2673, 2674, 3059 (Weg, teilweise) und 3061. Die derzeitige Nutzung sind artenarme Wirtschaftswiesen, teilweise mit Streuobst, und Ackerbau. Die Flst.Nr. 2671, 2673, 3059 (Weg, teilweise) und 3061 liegen im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“ vom 25.07.2005. Auf diesen Grundstücken befindet sich ein Streuobstbestand.

Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Nutzfläche von 1033,97 m² und einer Verkaufsfläche von 797,26 m². Nach der neueren Rechtsprechung wurde die Marke für die Großflächigkeit auf 800 m² angehoben. Demnach gehört das Vorhaben nicht zum großflächigen Einzelhandel und ist in einem Mischgebiet zulässig.

Der Lebensmittelmarkt ist direkt an die Siglinger Straße (L 1096) angebunden. Angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Verkehrsbelastung der L 1096 ist eine Linksabbiegespur verzichtbar. Die Zufahrtsfläche zum Feldweg Flst.Nr.

3059 wird Bestandteil der Lebensmittelmarktfäche. Der Weg selbst verläuft überwiegend außerhalb des Plangebietes. Die Zufahrt zum Weg 3059 wird deshalb durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Neudenu, der Telekom AG und der Anlieger des Weges 3059 geregelt.

Dem Markt ist ein Parkplatz mit 74 Pkw-Stellplätzen zugeordnet. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl (GFZ) nicht angerechnet.

Im südlichen und östlichen Bereich sind Aufschüttungen erforderlich. Das benötigte Material soll aus den beim Retentionsflächenausgleich im Süden anfallenden Erdmassen entnommen werden. Da durch die notwendige Anhebung des Marktgeländes Überschwemmungsfläche und Retentionsraum verloren gehen, ist ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsraumaussgleich zu schaffen. Die Planung wurde vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt und wird in den Bebauungsplan als Maßnahme nach § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB aufgenommen.

Die entstehenden Böschungsflächen sind zu bepflanzen, wodurch im Gebiet selbst ein Teilaussgleich für entfallende Streuobstbäume im Landschaftsschutzgebiet entsteht.

Umweltbericht

Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung wurden im nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans „Türgärten“ in Neudenu

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Neudenu in unmittelbarer Nähe zu den östlich anschließenden Sportanlagen. Es umfasst die Flst.Nr. 2668, 2669, 2670, 2671, 2673, 2674, 3059 (Weg, teilweise) und 3061.

Das nach Süden und Osten leicht abfallende Gelände ist ackerbaulich und als Wirtschaftswiesen mit Streuobst genutzt. Es hat eine Gesamtfläche von 77,27 a. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2674 verläuft bisher ein geschotterter Weg und das Gewässer 2. Ordnung „Eichklinge“, ein periodisch wasserführender Graben.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 797,26 m² Verkaufsfläche, um das entstehende Defizit in der Grundversorgung der Stadt Neudenu aufzufangen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Nullvariante

Das Bebauungsplangebiet ist aktuell als Ackerland, Streuobstwiese und Wirtschaftswiese genutzt. Das mit Streuobst bestandene Grundstück und die benachbarte Wirtschaftswiese wurden in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen, da sie einen Teil der Ortsrandeinbindung von Neudenu bilden und ein Gliederungselement innerhalb des überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Talbereichs darstellen. Ansonsten kommt dem Gebiet keine besondere landschaftliche Bedeutung zu. Durch die Ortsrandlage und die entlangführenden landwirtschaftlichen Erschließungswege gehört es zum Erholungsraum des Jagsttales.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich die aktuellen Nutzungen beibehalten. Eine Bebauung wäre nicht möglich. Im aktuellen Flächennutzungsplan - 2. Fortschreibung ist das Gebiet als Grünfläche für Sport, Freizeit und Erholung dargestellt. Eine dementsprechende Nutzung würde einen Bebauungsplan voraussetzen und war zumindest kurzfristig nicht vorgesehen, sondern stellte ein längerfristiges Planungsziel dar.

Für die Planung bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der HQ100-Linie der Jagst und ist demnach nach Wassergesetz (WG) Überschwemmungsgebiet und Retentionsfläche der Jagst. Auf dem Flst. Nr. 2674 verläuft die „Eichklinge“, ein periodisch wasserführender Graben, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist.

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Randbereich eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen, Vorbehaltsgebiet im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Flst.Nr. 2671, 2673, 3059 (Weg, teilweise) und 3061 sind Bestandteil der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Der bisherige Freiraum wird einer baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung und zu Eingriffen in die verschiedenen Umweltpotenziale

Schutzgut Mensch

Zwar bedeutet die Überplanung des Gebietes eine geringfügige Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und des Bereichs mit Erholungseignung.

Andererseits wird durch die Planung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und dadurch eine erhebliche Verbesserung der örtlichen Versorgungsstruktur im Lebensmittelbereich ermöglicht. Damit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch eindeutig positiv zu bewerten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden ca. 26,8 a neu versiegelt bzw. 9,5 a teilversiegelt. Der Wegfall der Streuobstwiese verursacht einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da der Lebensraum der beheimateten Vögel, Schmetterlinge und Kleintiere der Wiesenflächen verkleinert wird. Im Bereich der Ackerbaunutzung ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich. Im südlichen Teilbereich, wo der Retentionsraum neu angelegt wird, ist lediglich baubedingt mit Störungen zu rechnen. Nach Abschluss der Maßnahme wird hier eine Grünzone entstehen, in der auch weitere Ausgleichsmaßnahmen möglich sind. Der Graben „Eichklinge“ im äußersten westlichen Bereich des Plangebietes bleibt erhalten, lediglich der östlich anschließende Schotterweg wird zugunsten des Marktes aufgegeben. Die Pflege des Grabens soll durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Neudenu auf der Mischgebietsfläche gesichert werden.

Die Flst.Nr. 2671, 2673, 3059 (Weg, teilweise) und 3061 liegen innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“ vom 25.07.2005. Zu dieser Zeit war die Notwendigkeit der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier noch nicht erkennbar. Wie bereits ausgeführt, hat die untere Naturschutzbehörde bereits im Vorfeld das Bestehen einer Befreiungslage bestätigt und das Überwiegen des Belangs der Nahversorgung gegenüber den Belangen des Naturschutzes anerkannt. Die für das Verfahren notwendige Befreiung ist im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Schutzgut Boden

Der Boden ist bisher lediglich im Bereich der Streuobstwiesen weitgehend ungestört. Im ackerbaulich genutzten Teil sind dagegen Bodenbildungsfunktion und vertikale Gliederung der Böden durch die intensive Bewirtschaftung bereits beeinträchtigt.

Baubedingt ist im gesamten Plangebiet mit einer Verdichtung durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen. Anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung bzw. Teilversiegelung im Bereich des neuen Lebensmittelmarktes.

Im Planungsgebiet ist eine Aufschüttung und Verdichtung des Bodens im Bereich des Marktes und der Parkplätze notwendig. Gleichzeitig erfolgt im südlichen Bereich eine Abgrabung von Boden zur Herstellung des Retentionsflächenausgleichs. Die Abgrabungsmassen aus dem Retentionsraumausgleich sollen innerhalb des Plangebietes zur Aufschüttung verwendet werden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsfunktion ist durch die vorhandene Nutzung nicht beeinträchtigt, da das Gebiet frei von Versiegelungen ist.

Im äußersten westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Oberflächengewässer 2. Ordnung „Eichklinge“, ein periodisch wasserführender Graben.

Versickerungsrate und Oberflächenabfluss sind nicht gestört.

Die Ansiedelung des geplanten Lebensmittelmarktes bedingt eine Veränderung der bestehenden Erdoberfläche. Da ca. die Hälfte des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des HQ100 liegt, muss nach § 78a WG (Wassergesetz) ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfolgen. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH ein Planungsvorschlag vorgelegt.

Um den Retentionsraumverlust zu kompensieren, wird vom Ingenieurbüro Winkler und Partner ein Geländeabtrag südlich des geplanten Lebensmittelmarktes vorgeschlagen. Die dafür notwendigen Grundstücke werden bereits zum größten Teil von der Neubebauung beansprucht. Die Fläche für den Retentionsraumausgleich ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach den Berechnungen des Ingenieurbüros ist ein Retentionsraumausgleich bzgl. HQ100 von in der Summe 1070,56 m³ erforderlich, der durch Volumenabträge im festgelegten Bereich geschaffen werden soll.

Der durch die Versiegelung bedingte zunehmende Oberflächenabfluss sollte einschließlich des Dachflächenwassers in den benachbarten Wassergraben Flst.Nr. 2674 „Eichklinge“ abgeführt werden, der unverändert erhalten bleibt.

Schutzgüter Klima und Luft

Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Zu berücksichtigen sind die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion. Durch die vorhandene Nutzung sind die zu berücksichtigenden Funktionen der Schutzgüter Klima und Luft nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der beabsichtigten Geländemodellierung werden sich innerhalb des Plangebietes die Belüftungsverhältnisse und der Kaltluftabfluss geringfügig verändern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten.

Die aufgrund der anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften sich ergebenden geringfügigen Auswirkungen auf die Oberflächen- und Lufttemperatur werden wegen der geringen Größe der Maßnahme ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen.

Schutzgut Landschaft

Ein Teil des Bebauungsplangebietes (Flst.Nr. 2671, 2673, 3059 (Weg, teilweise) und 3061) liegt im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“ vom 25.07 2005. Auf diesen Grundstücken befindet sich ein Streuobstbestand. Dieser bildet derzeit einen Teil der Ortsrandeinbindung von Neudenu.

Der Wegfall des Streuobstbestandes stellt für das Schutzgut Landschaft keinen erheblichen Eingriff dar, da westlich des Plangebietes weitere Streuobstbestände vorhanden sind.

Das Plangebiet liegt zwischen dem bestehenden Ortsrand und den Sportanlagen. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ändert sich das Landschaftsbild geringfügig, da der eigentliche Ortsrand um einige Grundstücke nach Osten erweitert wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind jedoch nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere

von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Am südlichen Rand des Flst.Nr. 2671 befindet sich ein geschütztes Wegkreuz. Dieses Wegkreuz wird erhalten und nach Abschluss der Arbeiten für den Retentionsraumausgleich am ursprünglichen Ort wieder aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der gem. § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der St. Gangolfskapelle, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gemäß §28 DSchG. Bauliche Anlagen in der Umgebung des eingetragenen Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die talraumprägende, solitär liegende Kapelle ist weithin in der Jagstau sichtbar. Erhebliche störende bauliche Anlagen in der Umgebung der Kapelle sind daher aus fachlicher Sicht zu vermeiden (§ 15 Abs. 3 DSchG).

Die Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart sieht in dem geplanten Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Kapelle. Es wird jedoch empfohlen, den Einkaufsmarkt mit einer wirksamen Eingrünung zu versehen. Dies ist beabsichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus archäologischer Sicht können möglicherweise Funde und Befunde zum abgegangenen mittelalterlichen Dorf um die Gangolfskapelle auftreten. Auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen sei daher besonders aufmerksam gemacht.

Der entfallende kleine Streuobstbestand ist Teil der überkommenen Ortsrandbepflanzung und damit von prägendem Wert für die Kulturlandschaft. Ein erheblicher Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt jedoch nicht vor, da die Grüneinbindung des Ortsrandes auch ohne den hier entfallenden kleinen Streuobstbestand gesichert ist.

Wechselwirkungen

Von den im Plangebiet zu beobachtenden Wechselwirkungen sind die wichtigsten die vorhandenen Wechselwirkungen zwischen Mensch und Schutzgut Tiere und Pflanzen, zwischen Mensch und Boden und zwischen Mensch und Wasser.

Auch die Auswirkungen der Planung betreffen in erster Linie die genannten Wechselwirkungen. Zu nennen sind der Retentionsraumverlust, der ausgeglichen werden muss, die zunehmende Versiegelung und die Beseitigung des Streuobstbestandes, verbunden mit dem Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Die zum Ausgleich des Eingriffs in den Retentionsraum erforderliche Abgrabung in Verbindung mit der vorgesehenen Aufschüttung der Abgrabungsmassen verursacht einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Landschaft, dessen Ausgleich ebenfalls in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz einfließt.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden die Bedürfnisse der Bevölkerung betreffend der Sicherung der Grundversorgung, insbesondere auch für weniger mobile Bevölkerungsschichten, den sonstigen Auswirkungen gegenübergestellt und in der Abwägung diesen Bedürfnissen der Vorrang eingeräumt.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (entspr. § 1a BauGB)

Grundsätzlich sind die Schutzgüter des Naturhaushaltes Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotope, Boden, Wasser, Luft und das Landschaftsbild zu betrachten.

Entsprechend dem gewählten Verfahren, das sich an dem niedersächsischen bzw. bayerischen Verfahren zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung orientiert, können die einzelnen Schutzgüter einer von drei möglichen Wertstufen zugerechnet werden:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Wenn eine Fläche durch die Planung um eine Wertstufe abgewertet wird, ist die Beeinträchtigung als erheblich zu bewerten und muss kompensiert werden. Dabei kann die Abwertung einer Fläche um eine Wertstufe durch Aufwertung einer gleich großen Fläche um eine Wertstufe oder durch Aufwertung einer halb so großen Fläche um 2

Wertstufen kompensiert werden. Da in der Regel die Kompensationsmaßnahme für ein Schutzgut auch positive Effekte für die anderen Schutzgüter besitzt, können diese gegenseitig angerechnet werden.

Abweichend von diesem allgemeinen Anwendungsprinzip ist das Schutzgut Boden zu betrachten. Hier wird auf der Grundlage eines pragmatisch angemessenen Mindeststandards der Ausgleichsbedarf über einen Faktor des zu erwartenden Versiegelungsanteils ermittelt. Bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, wie hier der Fall, beträgt der Faktor 0,3.

In der folgenden Tabelle sind die bisherigen und die geplanten Nutzungen zusammengefasst und gegenüber gestellt. Außerdem sind den Nutzungen bereits die betreffenden Wertstufen zugerechnet. Die Nutzungen können auch den beiden Plänen (Bestand und Planung) entnommen werden.

Nutzungsvergleich

	Bestand m²	Wertstufe	Planung m²	Wertstufe
Wirtschaftswiesen	5273	2	-	
Ackerland	2198	3	-	
Schotterweg	256	3	-	
Baufläche		-	1181	3
Befestigte Fahrgasse		-	1502	3
Wassergebundene Parkplätze		-	952	3
Private Grünfläche			1965	2
Öffentliche Grünfläche (Retentionsraumausgleich)		-	1534	2
Öffentliche Grünfläche (Klinge)			593	2
Bäume	15 Apfel- 19 Laub-			
Gesamtfläche	7727		7727	

Bilanzierung der Wertstufenveränderungen

		Bestand m² Wiese 5530	Wertstufe 2	Bestand m² Acker 2198	Wertstufe 3
Planung	Retentionsraum- ausgleich	1121	2	414	2
	Acker				3
	Private Grünfläche	887	2	1074	2
	Befestigte Fahrgas- se	1386	3	118	3
	Wassergebundene Parkplätze	863	3	90	3
	Baufläche	680	3	502	3
	Öffentliche Grünflä- che (Klinge)	593	2		
	Gesamt	5530		2198	

		Bestand	2	Bestand	3
Planung	Wertstufe 2	2601		1488	Wertstufen- gewinn
	Wertstufe 3	2929	Wertstu- fen- verlust	710	
		Verlust um 1 Wertstufe 2929		Gewinn um 1 Wertstufe 1488	

notwendige Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

$$\begin{array}{r}
 2929 \text{ m}^2 \\
 - 1488 \text{ m}^2 \\
 \hline
 1441 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Natürliche Funktion **BODEN**

Erfasst und bewertet nach dem Natürlichkeitsgrad (z. B. Naturboden, überprägter oder versiegelter Boden) sowie zusätzliche Bedeutungen, wie z. B. Böden mit besonderer Eignung für die Entwicklung von wertvollen Biotoptypen.

Vorkommen (Ausprägung, Größe, Wert)	Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsbedarf	Bilanz
Stark überprägter Naturboden, Flächen von allgemeiner Bedeutung, 7727 m ² , Wertstufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenversiegelung ▪ Bodenabtrag ▪ Bodenauffüllungen ▪ Bodenverdichtung <p>Versiegelung durch neue Gebäudeflächen und verdichtende und versiegelnde Oberflächenbeläge auf insgesamt 3636 m².</p> <p>Nachher Fläche von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)</p> <p>→ erhebliche Beeinträchtigungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwenden von Belägen mit Abflussbeiwert < 0,5 auf den Parkplätzen ▪ Massenausgleich im Gebiet <p>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden teilweise vermieden.</p> <p>Beeinträchtigungen bleiben bestehen.</p>	<p><u>Ausgleichsbedarf:</u></p> <p>Auf 3636 m² Wertverlust von Stufe 2 → 3, erforderlich ist Kompensation im Verhältnis 1 : 0,3 = 1091 m²</p>	<p>Es ist eine Ausgleichsfläche von 1091 m² außerhalb des Planungsgebietes notwendig.</p> <p>Maßnahmen:</p> <p>Möglichst Entsiegelung von 1091 m² versiegelter Fläche, ersatzweise Umwandlung von Ackerland in Wiese/Streuobstwiese</p>

Ausgleichsmaßnahmen bei Bodenversiegelung (Flächenbedarf):

- Bei Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge.
- Bei Versiegelung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge.
- Dabei ist vorrangig die *Entsiegelung* von Flächen erforderlich. Soweit diese Möglichkeiten nicht besteht, sind Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung zu nehmen und zu extensiven Vegetationsformen zu entwickeln.

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für die Funktion „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht anrechenbar.

Denn mit der Versiegelung werden *sämtliche* mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushalts zerstört. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit Versiegelung von Boden verbunden sind, müssen *zusätzlich kompensiert* werden.

Natürliche Funktion **Wasser**

- **GRUNDWASSER (GW):** Bewertet nach dem Natürlichkeitsgrad der GW-Situation (GW-Stand, Stoffeinträge, GW-Neubildungsrate)
- **OBERFLÄCHENWASSER:** Erfasst und bewertet nach dem Natürlichkeitsgrad der Gewässergüte und Wasserführung; weitere Merkmale eines Gewässers berücksichtigt bei der Funktion „Arten und Biotope“.

Vorkommen (Ausprägung, Größe, Wert)	Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsbedarf	Bilanz
GRUNDWASSER (GW) 7727 m ² Fläche von allgemeiner Bedeutung, Lage am Rand eines Gebietes zur Sicherung von Wasservorkommen im Regionalplan Heilbronn-Franken Wertstufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhen des Oberflächenabflusses durch Versiegelung ▪ Reduzierung der GW-Neubildungsrate ▪ Stoffeinträge ▪ Bodenverdichtung <p>Auf 3636 m² Beeinträchtigungen. Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der Randlage kann die Beeinträchtigung vernachlässigt werden. Die Versiegelung verursacht zwar eine quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, die aber wegen der geringen betroffenen Fläche unerheblich ist.</p> <p>Es sind keine Nutzungen beabsichtigt, die die künftige Wasserversorgung beeinträchtigen können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Parkplätzen ▪ Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden ▪ Evtl. Einbringen des Dachflächenwassers in den Eichgraben <p><u>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</u></p>	<p><u>Kein Ausgleichsbedarf</u></p>	
OBERFLÄCHENWASSER				

Natürliche Funktion **KLIMA/LUFT**

Erfasst und bewertet nach dem Natürlichkeitsgrad hinsichtlich der hygienischen Situation (Schadstoffbelastung) und der Bedeutung für Frischluftentstehung und Lufttransport (Luftleitbahnen).

Vorkommen (Ausprägung, Größe, Wert)	Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsbedarf	Bilanz
Wenig beeinträchtigte Bereiche, 7727 m ² , Flächen von Bedeutung Wertstufe 2	Geringfügige Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme von Kaltluftentstehungs- und Abflussflächen, die jedoch topographisch bedingt für die Siedlungsfläche nicht von Bedeutung sind. Nachher 7727 m ² Fläche von Bedeutung (Wertstufe 2) → keine erheblichen Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeiden zusätzlicher Versiegelungsanteile ▪ Begrünung der Hangflächen mit Laubbäumen 	<u>Kein Ausgleichsbedarf</u>	

Natürliche Funktion **LANDSCHAFTSBILD (Ortsbild, Erholungspotential)**

Erfasst und bewertet nach der natürlichen Beschaffenheit der Erdoberfläche und den kulturell bedingten Überformungen, soweit in ihnen die natürlichen Landschaftsfaktoren noch erkennbar sind. Kriterien sind: Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit seinen natürlichen und kulturhistorischen Formen und Ausprägungen.

Vorkommen (Ausprägung, Größe, Wert)	Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsbedarf	Bilanz
Wenig beeinträchtigter Bereich, 7727 m ² Fläche von allgemeiner Bedeutung Wertstufe 2	Nachher Fläche von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) → Beeinträchtigungen Inanspruchnahme einer Fläche innerhalb der gemäß § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der St. Gangolfs-Kapelle, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart hat das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge.	Optisch wirksame Einbindung des Gebäudes mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden. <u>Beeinträchtigungen bleiben bestehen</u>	<u>Kein Ausgleichsbedarf</u>	
Die Flst-Nrn. 2671, 2673 und 3061 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietsverordnung Jagsttal vom 25.05.2005.	Inanspruchnahme eines Teils des Landschaftsschutzgebietes, teilweise Streuobst. Erhebliche Beeinträchtigungen	Die untere Naturschutzbehörde hat das Bestehen einer Befreiungsanlage bestätigt und das Überwiegen des Belangs der Nahversorgung gegenüber den Belangen des Naturschutzes anerkannt. Die notwendige Befreiung ist im Zusammen-	<u>Kein weiterer Ausgleichsbedarf</u>	

		<p>hang mit der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Für die entfallenden Bäume ist im Bebauungsplan entsprechen der Forderung der unteren Naturschutzbehörde ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von ca. 35 standortgerechten Laubbäumen im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt.</p>		
--	--	---	--	--

Natürliche Funktion **ARTEN und BIOTOPE**

Erfasst und bewertet nach Biotoptypen und deren Naturnähe, nicht nach vorkommenden gefährdeten Tier- und Pflanzenarten

Hinweis: Es wurden keine Bestandserfassungen zur Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.

Vorkommen (Ausprägung, Größe, Wert)	Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsbedarf	Bilanz
Arten und Biotope Biotoptypen Wiesen und Obstbaumwiesen der Wertstufe 2 . 5273 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung und Umbau von Vegetation Bodenversiegelung- und Verdichtung Stoffeinträge und Immissionen durch Verkehr 2929 m ² Wiesen werden zu Fahrwegen teilbefestigten Parkplätzen und Bauflächen (Wertstufe 3) → auf 2929 m ² Verlust um eine Wertstufe, Verlust von 15 Apfel- und 19 Laubbäumen	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzgebot zur Pflanzung von Laubbäumen Pflanzgebot zur Nutzung des Retentionsraumausgleichs als Wiese → Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden	<u>Ausgleichsbedarf:</u> Auf 2929 m ² Verbesserung um eine Wertstufe	
Intensiv genutztes Ackerland Wertstufe 3 2198 m ²	Keine Beeinträchtigung, kein Eingriff	-	<u>Kein Ausgleichsbedarf</u>	1488 m ² intensiv genutztes Ackerland der Wertstufe 3 wird zu privater und öffentlicher Grünfläche der Wertstufe 2. → auf 1488 m ² Verbesserung um eine Wertstufe
			<u>Ausgleichsbedarf (Summe):</u> Auf 2929 m ² Verbesserung um	Anrechenbar ist die Wertstufenverbesserung auf 1488 m ² vor Ort um eine Wertstufe

			eine Wertstufe	Bilanz: 2929 m ² -1488 m ² <hr/> 1441m ² Auf 1441 m ² sind Ausgleichs- flächen (Verbesserung um eine Wertstufe) außerhalb des Plangebietes erforderlich
--	--	--	----------------	--

Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen:

- Ausgleich eines Eingriffs in das Bodenpotenzial auf einer Fläche von 1091 m² um eine Wertstufe. Ideal wäre die Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung bisher versiegelter Flächen.
Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, sollen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Neudenaу verwendet werden. In Frage kommt die Umwandlung von Ackerland in Wiese/Streuobstwiese bzw. die Anpflanzung von Bachufergehölzen.
- Ausgleich eines Eingriffs in das Arten- und Biotoppotenzial auf einer Fläche von 1441 m², Verbesserung um eine Wertstufe.
Für diese Ausgleichsfläche soll eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Neudenaу verwendet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch öffentlich-rechtliche Verträge zu regeln, die gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden. Ebenso kommt eine Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Neudenaу in Betracht.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Eingriffs- /Ausgleichs-Bilanzierung folgt dem niedersächsischen Modell.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Flächennutzungsplan – 2. Fortschreibung der Stadt Neudenaу
- Regionalplan 1995 der Region Franken
- Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ (Fortschreibung), Entwurf
- Retentionsraumausgleich Netto-Markt Türgärten, Ingenieurbüro Winkler & Partner GmbH, Stuttgart, März 2006

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorgeschriebene Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen fällt in die Zuständigkeit der Stadt Neudenau.

Insbesondere ist über einen längeren Zeitraum zu beobachten ob der Ausgleich der verloren gehenden Retentionsfläche ausreichend ist bzw. ob sich Probleme im Oberflächenwasserabfluss ergeben. Außerdem ist die Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Derzeit befindet sich im Ortskern von Neudenau der einzige Lebensmittelmarkt der Stadt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche. Da diese Größenordnung den heutigen betrieblichen Erfordernissen nicht mehr genügt und auch zu wenig Parkplätze vorhanden sind, soll der Markt demnächst aufgegeben werden. Eine Neuansiedlung am bisherigen Standort bzw. eine Nachfolgenutzung scheidet aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Ortskern aus.

Um die Grundversorgung der mehr als 5100 Einwohner Neudenaus im Bereich Lebensmittel zu sichern, wird ein Bebauungsplan für einen neuen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb aufgestellt. Gleichzeitig wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flst.Nrn. 2668 – 2674 im Gewann „Türgärten“ am südöstlichen Ortsrand von Neudenau in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen.

Zur Zeit ist ca. die Hälfte der Fläche als Wirtschaftswiese, zum Teil mit Streuobst, genutzt, die andere Hälfte ist Ackerfläche. Lediglich im äußersten westlichen Bereich befindet sich ein periodisch wasserführendes Gewässer 2. Ordnung, die Eichklinge. Dieses Gewässer wird im Rahmen der Bebauungsplanung nicht verändert .

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der HQ 100 der Flussgebietsuntersuchung Jagst, d. h. im 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet, und des Landschaftsschutzgebietes „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“.

Außerdem gehört es zu der gemäß § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der St. Gangolfskapelle, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG.

Das Vorliegen einer Befreiungslage in Bezug auf eine Befreiung nach § 8 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Verbindung mit §§ 78 und 79 NatSchG kann nachgewiesen werden (überwiegende Belange erfordern die Befreiung von den naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften). Eine Befreiung wurde bereits im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Voraussetzungen zu einer Befreiung von dem Bauverbot im Überschwemmungsgebiet der Jagst (HQ 100) sind ebenfalls gegeben. Die Erfüllung der vier dafür kumulativ geltenden Voraussetzungen des § 78a, Abs. 1 WG (Wassergesetz) ist gegeben. Es wurde dargelegt, dass keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann, da keine andere Fläche gefunden werden konnte, die die Grundvoraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfüllt. Das Kriterium Nr. 2 – Schaffung eines umfang- und funktionsgleichen Ausgleichs des Retentionsraumverlustes – ist mit dem vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Winkler und Partner (Stuttgart) und dessen Umsetzung im Bebauungsplan ebenfalls erfüllt. Die Befreiung wurde deshalb von der unteren Wasserbehörde ebenfalls bereits im Vorfeld in Aussicht gestellt.

Zur nach § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der St. Gangolfskapelle liegt eine Aussage der Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart vor. Die Denkmalschutzbehörde sieht in dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Kapelle. Es wird jedoch empfohlen, den Einkaufsmarkt mit einer wirksamen Eingrünung zu versehen.

Der bisherige Freiraum wird einer baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung und zu Eingriffen in die verschiedenen Umweltpotenziale.

Ausgleichsbedürftige Eingriffe ergeben sich im Bereich des Bodenpotenzials, im Landschaftsschutzgebiet durch Verlust von Wiesen und Streuobstbeständen und beim Umweltpotenzial Wasser durch Überbauung des Bereiches der HQ 100. Zum Teil können die sich ergebenden Eingriffe im Bebauungsplan selbst ausgeglichen

bzw. minimiert werden (Anlage von Grünzonen mit Laubbäumen, Minimierung des Versiegelungsgrades auf den Parkplätzen, Retentionsraumausgleich im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes). Außerhalb des Baugebietes sind folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Ausgleich eines Eingriffs in das Bodenpotenzial auf einer Fläche von 1091 m², idealerweise durch Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung bisher versiegelter Flächen
- Ausgleich eines Eingriffs in das Arten- und Biotoppotenzial auf einer Fläche von 1441 m², Verbesserung um 1 Wertstufe. Für diese Ausgleichsfläche soll eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Neudenau verwendet werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch öffentlich-rechtliche Verträge zu regeln. Ebenso kommt eine Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Neudenau in Betracht.

Landratsamt Heilbronn

Planungsamt

Heilbronn, den 28.11.2006

Kreh