



Stadt

# Neudenaun

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Türgärten – 1. Änderung“

Gemarkung Neudenaun

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 02.05.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Einzelhandelsgutachten	9
6.	Plankonzept	10
6.1	Vorhabensbeschreibung	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Alternativenprüfung	10
7.	Umfang der Planänderungen	11
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften	12
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
8.	Auswirkungen der Planung	13
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
8.4	Hochwasserschutz	17
8.5	Starkregen	18
8.6	Immissionen	18
8.7	Verkehr	18
9.	Angaben zur Planverwirklichung	18
9.1	Zeitplan	18
9.2	Bodenordnung	18
9.3	Städtebauliche Verträge	18
9.4	Kosten und Finanzierung	18

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Für die langfristige Sicherung der Grundversorgung der Stadt Neudenaу beabsichtigt die Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG die Erweiterung ihres bestehenden Netto-Marktes in der Kernstadt Neudenaу. Die Änderung des Bebauungsplanes wird zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten erforderlich. Die Stadt Neudenaу unterstützt das Vorhaben.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Erhaltung einer zeitgemäßen Grundversorgung der Stadt Neudenaу. Gleichzeitig werden wohnortnahe Arbeitsplätze für die Zukunft erhalten.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.270 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Anschluss an bebaute Ortsteile

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von der zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltbericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m östlich des Stadtkerns von Neudenaу.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t):

2671/1, 2671/2, 2671/3, 2671/4, 3061, 3059 (t) und 545 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Der Änderungsbereich wird aktuell bereits überwiegend für den bestehenden Netto-Markt inklusive Flächen für Parkplätze und Fahrgassen verwendet. Im Osten und Süden des Areals befinden sich zahlreiche Gehölz- und Baumbestände, die das Plangebiet ein-grünen. Im Süden befindet sich eine Regenrückhaltemulde.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die „Siglinger Straße“. Im Süden grenzt ein bestehender Wirtschaftsweg an das Plangebiet an. Westlich des Areals befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Osten befinden sich Grünflächen mit einigen Baumbeständen.

Östlich des Plangebietes in etwa 160 m Entfernung befindet sich das Sportgelände von Neudenau.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Siglinger Straße“.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung ist der Änderungsbereich bereits an das örtliche Leitungs- und Kanalnetz angebunden.

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich gilt bisher der seit dem 13.02.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Türgärten“.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Region Franken“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach und Neckarsulm – Möckmühl – Tauberbischofsheim.

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Kommunen, die zum Ländlichen Raum im engeren Sinne zählen eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentral-örtliche 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 Untertzentren zusammenwachsen sind.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „sonstige Fläche“ dargestellt. Weiterhin wird nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet (Bestand) ausgewiesen. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die Stadt Neudenau als Kleinzentrum ausgewiesen.

*Gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel) sind „die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) [...] in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Untertzentren 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 Erweiterung schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.“*

Es wurde ein Zielabweichungsverfahren zur Heilung des Verstoßes gegen das Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung) durchgeführt. Mit Datum vom 30.05.2023 wurde die beantragte Zielabweichung durch das Regierungspräsidium Stuttgart zugelassen.

Der Änderungsbereich befindet sich sowohl in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet ergeben sich durch die Planänderung nicht. Die landschaftliche Erholungseignung wird durch die geplante Gebäudewerterung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits durch eine bauliche Vorbelastung geprägt ist. Durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Neudenau wird ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet. Diesem Ziel wird der Vorrang vor der landschaftlichen Erholungseignung, welche an diesem Standort bereits allenfalls nur noch eingeschränkt vorhanden ist, eingeräumt. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

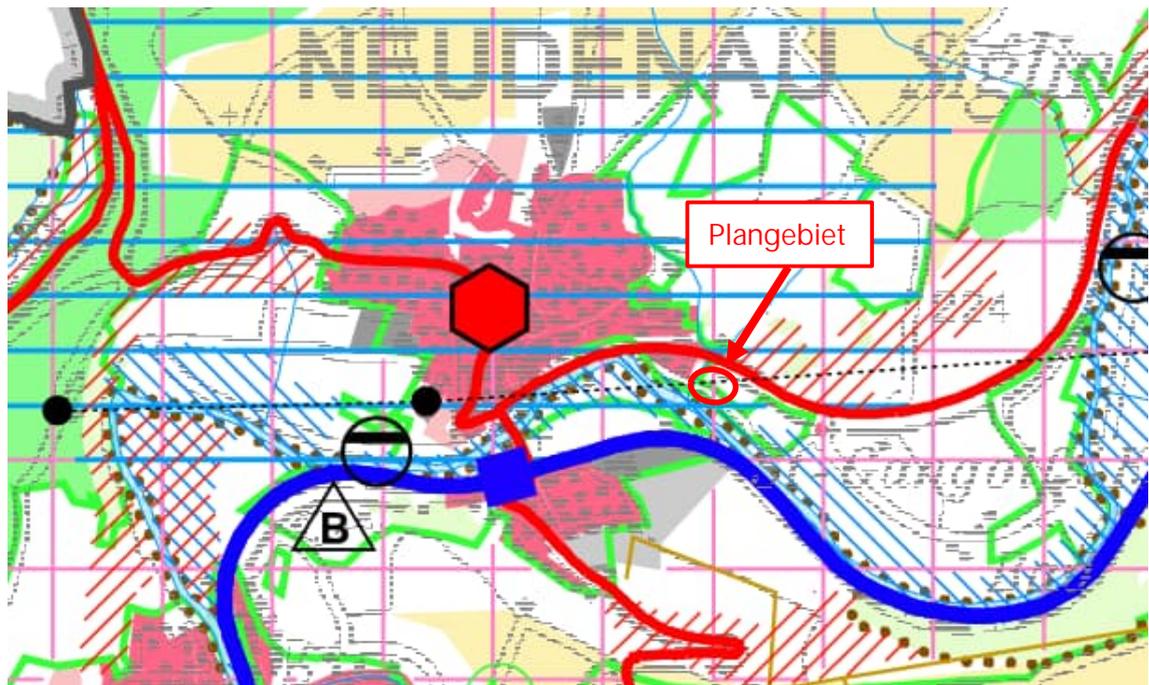


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020)  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist in der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenaу als „Gemischte Baufläche“ bzw. als „Grünfläche“ dargestellt. Die Planung entspricht somit teilweise nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entsprechend berichtigt und künftig als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

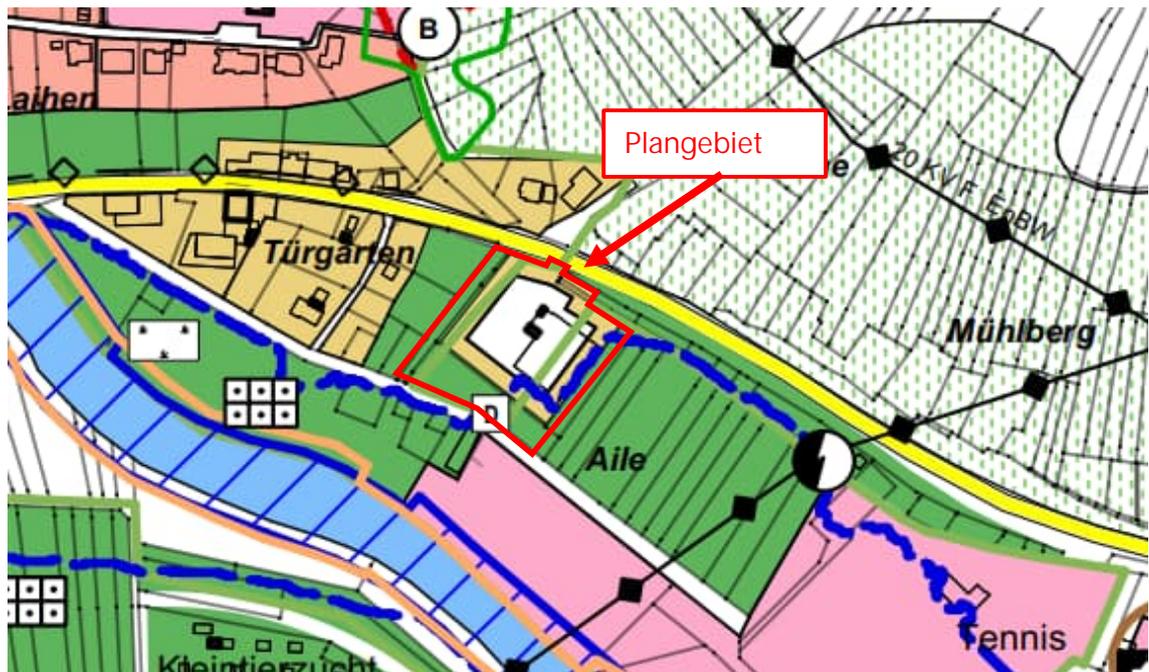


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

#### 4.3 Schutzgebiete

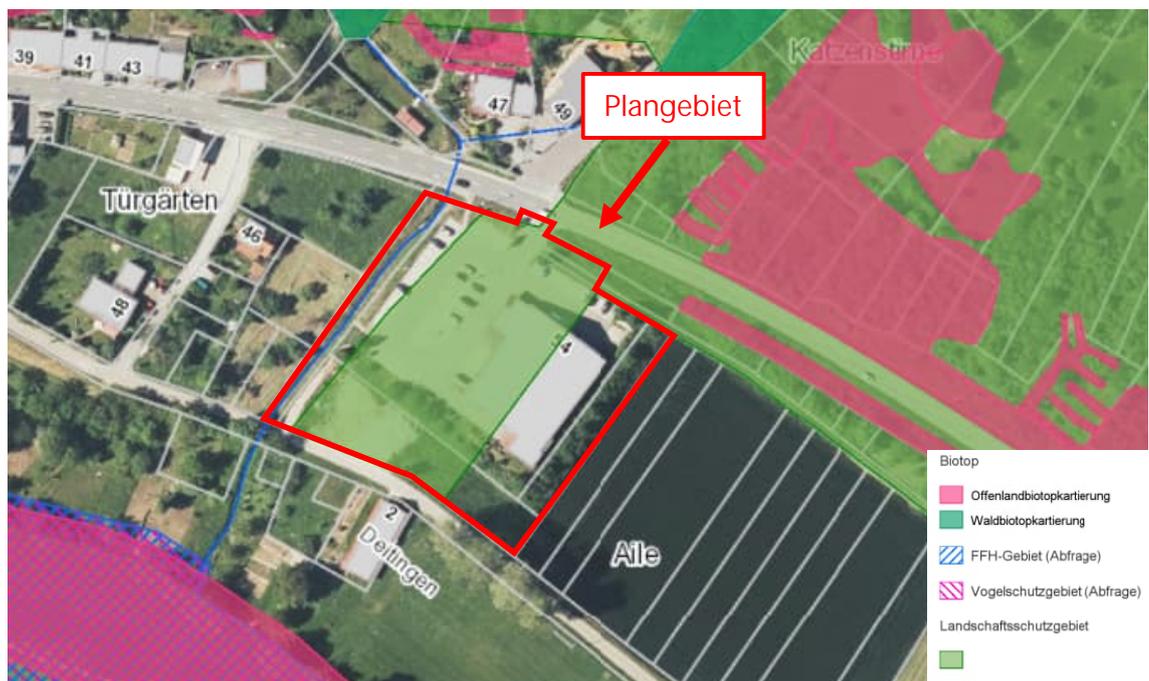


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### Landschaftsschutzgebiet „Jagststal“

Der Planbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Jagststal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenuau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenuau-Siglingen“. Grundsätzlich ist gemäß § 5 LSG-VO ist die Errichtung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig und lediglich in Form einer Erlaubnis nach § 79 NatSchG vorgesehen. Für den bestehenden Netto-Markt wurde bereits eine Erlaubnis von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt.

#### FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“

In südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“ in etwa 50 m Entfernung zum Änderungsbereich. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### Wasserschutzgebiet „Neudenuau-Siglingen (Wert und Untere Aue)“

Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neudenuau-Siglingen (Wert und Untere Aue)“.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Jagst östlich Neudenuau“ in einer Entfernung von etwa 55 m. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Offenlandbiotopkartierungen:

- „Feldhecken im Gewann ´Im Aile´“ in etwa 15 m Entfernung zum Plangebiet,
- „Trockenhang im Gewann ´Katzenstirne´“ in etwa 30 m Entfernung zum Plangebiet,
- „Trockenmauern II im Gewann ´Im Hörnle´“ in etwa 45 m Entfernung zum Plangebiet.

Weiterhin befindet sich nördlich des Änderungsbereichs die Waldbiotopkartierung „Losklinge O Neudenuau“ in einer Entfernung von etwa 60 m. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich nicht zu erwarten.

### Biotopverbund



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Diese liegt geringfügig im Bereich der „Eichklinge“ innerhalb des Plangebietes. Darin wird bereits aktuell eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die auch weiterhin bestehen bleiben soll. Im Südosten berührt ein 1.000m Suchraum der Biotopverbundflächen trockener Standorte den Änderungsbereich geringfügig.

### Überschwemmungsgebiet – HQ 100 (HQextrem)



Abb. 7: HQ 100 und HQ extrem (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 5. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der GMA bis August 2022 eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### Konzentrationsgebot

Zwar ist mit einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter eine gewisse Versorgung vorhanden. Jedoch zeigen die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die Kaufkraftabflüsse, dass die Stadt Neudenaun mit dem vorhandenen Besitz ihrer Versorgungsaufgabe für 5.445 Einwohner nur teilweise gerecht wird. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine langfristige Grundversorgung in Neudenaun sicherzustellen. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Neudenauner Bevölkerung langfristig gesichert werden.

### Integrationsgebot

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort am südlichen Ortsausgang von Neudenaun befindet und damit nicht städtebaulich integriert ist. Nur für eine sehr geringe Anzahl an Einwohnern ist der Discounter fußläufig erreichbar. Die ausgeprägte Topografie des Ortes erschwert die Fußläufigkeit durch den Höhenunterschied zwischen Netto und Wohngebiet. Dennoch hat sich der Netto-Lebensmitteldiscounter sehr gut etabliert. Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

Es wurde ein Zielabweichungsverfahren zur Heilung des Verstoßes gegen das Integrationsgebot durchgeführt. Mit Datum vom 30.05.2023 wurde die beantragte Zielabweichung durch das Regierungspräsidium Stuttgart zugelassen.

### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich über die Stadt Neudenaun. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 95 % des Umsatzes aus Neudenaun stammen. Lediglich 5 % des Umsatzes fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet an den Standort.

### Beeinträchtigungsgebot

Das Beeinträchtigungsgebot wird eingehalten. In Neudenaun verbessert sich die Versorgung durch die Modernisierung von Netto. Auswirkungen auf die Stadtmitte sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Neudenaun aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die marginalen Umsatzumverteilungseffekte

sind als rein wettbewerbliche Wirkungen einzustufen und können vernachlässigt werden. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Neudenu ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Vorhabensbeschreibung

Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG beabsichtigt den bestehenden Netto-Markt in Neudenu zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgung zu erweitern. Ziel ist es den bestehenden Netto-Markt zu einem zeitgemäßen Lebensmittelmarkt inklusive Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 1.150 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Neudenu auszubauen.

Der Lebensmittelmarkt soll in nördlicher sowie westlicher Richtung erweitert werden. Die bestehenden Stellplätze im Nordosten in Richtung der „Siglinger Straße“ sowie vor dem Eingang des bestehenden Gebäudekomplexes entfallen aus diesem Grund. Aus diesem Grund ist es vorgesehen die Parkplatzfläche etwa 5 m in Richtung Süden zu erweitern. Die Anlieferung erfolgt wie bisher im rückwärtigen Teil des Lebensmittelmarktes im Süden. Um die bestehende Einbindung zur angrenzenden Landschaft zu erhalten, werden die bestehenden Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen überwiegend erhalten.

### 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin ohne Umbaumaßnahmen über die „Siglinger Straße“.

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen.

#### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### 6.3 Alternativenprüfung

Bereits im Zuge der Ansiedlung des Netto-Marktes wurden die notwendigen Standortfaktoren, die für einen geeigneten Standort eines Lebensmittelmarktes seitens des Betreibers benötigt werden, ermittelt. Hierzu zählten u.a. die topografischen Gegebenheiten, eine Mindestgröße des Grundstücks von 4.000 m<sup>2</sup>, Zentralfunktion, Lage an einer Ein- oder Ausfallstraße als Anforderungen. Hierbei wurden bei der Standortfindung auch alternative Standorte wie z.B. beim Bahnhof in Neudenu, ein Areal in der Römerstraße, eine Freifläche beim Feuerwehrhaus, eine Freifläche zwischen Neudenu und Herbolzheim und eine Fläche im Kernstadtbereich diskutiert. Bei diesen Alternativen konnten

jedoch nicht alle Grundvoraussetzungen des Investors bzw. des Marktbetreibers erfüllt werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der Topografie in der Stadt Neudenu gibt es keinen besser geeigneten Standort für den Netto-Markt, auch wenn dieser etwas außerhalb und nicht in fußläufiger Erreichbarkeit von den Wohngebieten bzw. der Stadtmitte zu erreichen ist. Die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes folgt dem Ziel der Nachverdichtung und dem flächensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

## 7. Umfang der Planänderungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Türgärten“ werden im Bereich der Planänderung die nachfolgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Türgärten“ ihre Gültigkeit.

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarkts erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei ist die Nutzung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei und Gastrofläche zulässig. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel und die Bäckerei wird auf 1.150 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer verbrauchernahen Grundversorgung in der Stadt Neudenu.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet erfolgt, orientiert an der bestehenden Bebauung mit Gebäuden und Stellplätzen, weiterhin die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6.

Um eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätze errichten bzw. erhalten zu können, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Um die vorgesehene Gebäudeerweiterung zu ermöglichen, wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 57,00 m festgesetzt. Die bereits bestehenden Baugrenzen wurden orientiert an das konkrete Vorhaben mit einem gewissen Spielraum ebenfalls erweitert.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds für den Änderungsbereich neu in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Weiterhin befinden sich folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Türgärten“:

- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Maßnahmen zu Schutz des Bodens

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Vorhabensplanung und üblichen Dachformen von Lebensmittelmärkten werden neben der bereits zulässigen Dachform Satteldach auch Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

### Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds und der umliegenden Landschaft werden die Werbeanlagen auf Dachflächen und auf untergeordnete Bauteile beschränkt. Des Weiteren erfolgen Beschränkungen hinsichtlich der Größe, Ansichtsfläche und Höhe von Werbeanlagen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bereits eine bestehende freistehende Werbepylone.

## 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Einfriedungen
- Vogelschutz
- Artenschutz
- Gehölzrodung
- Landwirtschaft
- Gewässerrandstreifen

- Geotechnik
- Reptilien

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung des Siedlungskörpers nach. Im Zuge der Innenentwicklung kann mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens durch die Verdichtung flächensparend ein zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt mit den neuesten Standards in der Kernstadt Neudenu geschaffen werden. Dies gewährleistet auch in Zukunft weiterhin die Grundversorgung für die Kernstadt mit ihren dazugehörigen Stadtteilen.

#### Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich besteht bereits zu einem erheblichen Anteil aus versiegelten Flächen (bisher ca. 3.630 m<sup>2</sup>). Durch die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes werden zusätzlich etwa 250 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Dies wird hauptsächlich durch die Erweiterung des Parkplatzflächen nach Süden verursacht. Zur Reduzierung der neu entstehenden Versiegelung wird jedoch auch im Bereich in Richtung „Siglinger Straße“ im Bereich der Parkplatzflächen eine Fläche entsiegelt und zukünftig als Eingrünung bepflanzt. Dennoch wird durch den Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen der Lebensraum der dort vorkommenden Arten auf diesen Flächen im Süden zerstört.

#### Boden und Wasser

Durch die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung des Plangebiets ist die natürliche Bodenfunktion in den versiegelten Flächen des Plangebiets bereits vollständig verloren gegangen.

Im Plangebiet wird im Süden durch die Erweiterung der Parkplatzfläche und den Anbau des Bestandsgebäudes die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Bebauung beeinträchtigt. Im direkten

Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die erhöhte Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert.

Durch die Beibehaltung der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss jedoch vermindert werden.

#### Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegenzuwirken.

Aufgrund der im Umfeld des Plangebiets weiterhin vorhandenen großzügigen Freiraumstruktur hat die vorgesehene Bebauung keine große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion im Vergleich zur Bestandssituation. Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden

#### Landschaftsbild

Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung eines Bestandgebäudes, welches um etwa 10-15 m erweitert werden soll. Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt hauptsächlich in Richtung „Siglinger Straße“. Der Parkplatz wird teilweise nach Süden erweitert. Durch die bestehende Bebauung ist deshalb eine städtebauliche Vorprägung bereits gegeben. Das geplante Gebäude tritt auch weiterhin als eingeschossiges Bauwerk in Erscheinung und wird durch Pflanzgebote ausreichend eingegrünt. Negative Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### Zusammenfassung der Ergebnisse:

#### Europäische Vogelarten:

- Das Gelände des Lebensmittelmarktes hat für Vögel keine besondere Bedeutung. Deshalb und auf Grund der nur kleinflächigen Betroffenheit von Grünflächen wurde auf eine Erfassung der Vögel verzichtet.
- In den Gebüschon auf den Grünflächen können einige wenige Freibrüter wie die Amsel oder die Mönchsgrasmücke geeignete Brutmöglichkeiten finden. In den Gebüschon auf der Böschung bzw. der Hecke östlich kommen weitere Freibrüter wie die Heckenbraunelle oder die Dorngrasmücke hinzu. Auch Bodenbrüter wie Zilpzalp und Rotkehlchen können dort u.U. brüten.
- Am Gebäude ist das Potential für Brutvögel sehr gering. Gänzlich ausgeschlossen werden können Bruten von z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze oder Blaumeise aber nicht.
- Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln (Verbotstatbestand Nr. 1) wäre u.U. zu erwarten, wenn die Gehölze in den Grünflächen während der Brutzeit entfernt und dabei Nester mit Eiern zerstört, Jungvögel und ggf. auch brütende Altvögel zu Schaden kommen. Dies lässt sich vermeiden, in dem die *erforderliche Rodung der Gebüschon im Winterhalbjahr (1.10 – 28.02) stattfindet*.
- Durch die Erweiterung des Marktes und der Stellplätze entstehen keinen Störungen, die erheblich sind und sich auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen auswirken (Verbotstatbestand Nr. 2).
- Es gehen zudem nur wenige Gebüschon und wenige qm Grünfläche verloren und damit allenfalls wenige Brutreviere von ubiquitären Freibrütern. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, Verbotstatbestand Nr. 3 tritt nicht ein.

#### Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

##### Fledermäuse:

- In Neudenaun, am Talhang und in großen Bäumen an der Jagst gibt es sicher Fledermausquartiere. Das Jagdgebiet der Tiere zieht sich am Talhang und der Jagstau entlang.
- Das Gelände des Lebensmittelmarkts hat für die Artengruppe jedoch keine besondere Bedeutung. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wäre nur zu erwarten, wenn es im Bereich des umzubauenden Marktgebäudes oder an den entfallenden Gehölzen geeignete Quartierstrukturen gibt.
- Bei der Begehung wurde auch das Marktgebäude auf potentielle Quartierstrukturen untersucht. Das Gebäude ist verputzt und hat ein Satteldach. Mögliche Spaltenquartiere unterhalb des Dachtraufs sind verschlossen und auch sonst gibt es keine als Quartier geeigneten Strukturen.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind bzgl. der Fledermäuse nicht zu erwarten.

#### Reptilien:

- Unter anderem vom Talhang auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter bekannt. Ob es die Mauereidechse bereits bis nach Neudenau geschafft hat, ist nicht bekannt. Auszuschließen ist das aber nicht. Auch südlich der Straße ist mit einem Vorkommen oder zumindest dem gelegentlichen Auftauchen von Zauneidechse und Schlingnatter zu rechnen. Das zeigte z.B. der Nachweis einer Schlingnatter unweit westlich, unmittelbar an der Jagst. Im Umfeld des Lebensmittelmarktes sind u.a. die Grabenböschungen westlich, die Böschung südlich und die Randbereiche im Nordosten entlang der Straße interessante Flächen, in denen zumindest Zauneidechsen vorkommen könnten.
- Hinweise auf ein Vorkommen gab es nicht und es ist nicht zu erwarten, dass die Flächen dauerhaft besiedelt sind. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass zumindest während der Aktivitätsphasen gelegentlich Reptilien in den Flächen auftauchen.
- Die Böschung südlich sowie alle anderen Randbereiche um den Lebensmittelmarkt wurden kontrolliert. Es gab keine Nachweise. Auf der abzugrabenden Böschung wurde kein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Schlingnattern festgestellt und daher auf das Auslegen von Reptilienblechen verzichtet.
- Es werden kleine Bereiche von Grünflächen beansprucht, die keine besondere Lebensraumeignung haben und in denen es auch keine Hinweise auf Vorkommen gab. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand Nr. 3) und erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen (Verbotstatbestand Nr. 2) sind nicht zu erwarten.
- Um sicherzustellen, dass auch eine Tötung oder Verletzung (Verbotstatbestand Nr. 1) ausgeschlossen werden kann, wird als vorsorgliche Maßnahme ein Hinweis zu den Reptilien in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Mit diesen Maßnahmen ist sichergestellt, dass bzgl. der Reptilien keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

### 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im konkreten Fall wird eine innerörtliche Mischbaufläche nachverdichtet und künftig als Sonderbaufläche ausgewiesen. Für das Plangebiet wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Türgärten“ verbindliche Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt auch weiterhin in ausreichendem Maße die Belange des Klimaschutzes. Durch die bestehenden Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### 8.4 Hochwasserschutz

Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich ein Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub>, innerhalb des Geltungsbereiches. In diesem Bereich befinden sich eine private Grünfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit bestehender Retentionsmulde. Nur ein geringer Teil der Sonderbaufläche ragt in das Überschwemmungsgebiet hinein. Das Bau-  
feld befindet sich vollständig außerhalb des HQ<sub>100</sub>.

Die Überflutungsflächen des HQ<sub>extrem</sub> reichen im Süden bzw. Südwesten bis an die Park-  
platzflächen heran. Das Bau-  
feld ist auch bei diesem Überschwemmungsereignis nicht betroffen.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind keine neuen Bau-  
gebiete in Überschwemmungsgebieten zulässig. Bloße Änderungen wie hier vorliegend fal-  
len hingegen nicht darunter.

In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauplanerischen  
Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasser-  
schutz-  
rechtlichen Abweichungsentscheidungen (§78 Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen. Diese Zu-  
lassungsvoraussetzungen werden in der Folge grundsätzlich abgeprüft:

##### 1. *„Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“*

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bestehende Baugrenze im Bereich des be-  
stehenden Netto-Marktes im Süden des Sondergebietes beibehalten. Die Erweiterung  
der bestehenden Baugrenze erfolgt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsge-  
bietes. Die Hochwassersituation wird sich durch die Bebauungsplanänderung daher nicht  
wesentlich verändern.

Nachteilige Auswirkungen für Oberlieger oder Unterlieger sind nicht erkennbar.

##### 2. *„Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschut- zes“*

Im Bereich der Planänderung und in der näheren Umgebung sind keine bestehenden  
Hochwasserschutzmaßnahmen vorhanden. Somit ist hier keine Beeinträchtigung gege-  
ben.

##### 3. *„Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens“*

Bei dem Gebäudeteil im Bereich des HQ<sub>100</sub> handelt es sich um das Bestandsgebäude der  
Netto-Marktes. Eine Erweiterung der baulichen Anlage ist nicht vorgesehen. Die beste-  
hende Baugrenze wurde in diesem Bereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tür-  
gärten“ übernommen. Die erweiterten Baugrenzen im Norden und Westen angrenzend  
an das Bestandsgebäude befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des  
HQ<sub>100</sub>.

Zur Berücksichtigung der hochwasserangepassten Bauweise wurde die Erdgeschossfuß-  
bodenhöhe bereits für das Bau-  
feld auf 167,535 m ü. NN festgesetzt.

Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG verwiesen.

#### 8.5 Starkregen

In der für die Stadt Neudenu erstellten Starkregengefahrenkarte wird für den Änderungsbereich bei einem seltenen Ereignis lediglich der südwestliche Bereich der bestehenden Parkplatzfläche mit einem geringen Flächenanteil überflutet. Die Überflutungstiefe liegt hierbei bei überwiegend 5-10 cm bzw. untergeordnet bei 10-50 cm. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis wird von Norden kommend die bestehende Parkplatzfläche bis hin zum Bestandsgebäudes des Nettomarktes eine Überflutungstiefe von 5-10 cm überflutet. Im nördlichen Bereich der bestehenden Parkplatzfläche wird eine Überflutungsfläche von 10-50 cm erreicht. Bei einem extremen Abflussereignis wird der bestehende Parkplatz sowie der Bereich des Bestandsgebäudes nahezu vollständig überflutet.

#### 8.6 Immissionen

Es handelt sich hierbei um eine Bestandserweiterung des bestehenden Nettomarktes. Mit erheblich negativen Auswirkungen ist daher im Vergleich zur bestehenden Situation nicht zu rechnen.

#### 8.7 Verkehr

Durch die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Siedlungsrand von Neudenu wird sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich erhöhen. Der Verkehr wird wie bisher über die „Siglinger Straße“ (L 1096) abgewickelt. Ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind durch die Markterweiterung aus diesem Grund nicht zu erwarten.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

#### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

#### 9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Das Baugrundstück befindet sich Eigentum der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG.

#### 9.3 Städtebauliche Verträge

Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG. im weiteren Verfahren abgeschlossen.

#### 9.4 Kosten und Finanzierung

Die anfallenden Planungskosten werden durch den Vorhabensträger übernommen.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)