

# STADT NEUENSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN

### „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“



## UMWELTBERICHT

V. Teil der Begründung zum Bebauungsplan

10.07.2023



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc  
www.m-quadrat.cc

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung	3
1.1	Darstellung des Planvorhabens.....	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	5
	Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	5
	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
	Bestehendes Planungsrecht	5
	Schutzgebiete	5
	Biotopverbund	5
	Bodenschutz und Landwirtschaft	6
	Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	6
	Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.3	Entwicklung bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen.....	6
2	Landschaftsanalyse und Bewertung	7
2.1	Lage und aktuelle Nutzung.....	7
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Topografie.....	7
2.3	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	7
2.4	Schutzgut Boden, Geologie.....	9
2.5	Schutzgut Wasser .....	10
2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	10
2.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	11
2.8	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter .....	11
2.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	12
3	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	12
3.1	Wirkungsgefüge .....	12
3.2	Auswirkungen und Konflikte bei Durchführung der Planung .....	12
	Baubedingte Auswirkungen	13
	Anlagebedingte Auswirkungen	13
	Betriebsbedingte Auswirkungen	13
3.3	Zusammenfassung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	14
4	Literatur-/ Quellenangaben	15

## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Grundversorgung der Stadt Neuenstein wird insbesondere durch den Netto-Markt am Salzweg sowie den Rewe-Markt in der Kirchensaller Straße gewährleistet. Die beiden Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander zeichnen sich durch eine verkehrsgünstige Lage an der L 1051 an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Lange Klinge aus. Beide Marktbetreiber planen, die Standorte an die sich wandelnden Rahmenbedingungen durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen anzupassen.

Die planungsrechtliche Situation am Standort Salzweg / Kirchensaller Straße führt dazu, dass die weitere Entwicklung des Einzelhandels lediglich in Teilen gesteuert werden kann. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus soll der südlich angrenzende Standort der Magna P.T. B.V. & Co. KG gefördert werden, indem der Mitarbeiterparkplatz eine neue Zufahrtsmöglichkeit erhält. Diese könnte gebündelt mit der Zufahrt zum Rewe-Markt ausgeführt werden.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde darüber hinaus durch den Gemeinderat eine Veränderungssperre erlassen.

Am 10.07.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gebilligt und beschlossen, zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und in einem Umweltbericht darzulegen.

Dies wird nachfolgend durchgeführt.

## 1.1 DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS



Abb 1. Lageplan zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 10.07.2023, Quelle: mquadrat

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der weiteren Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe am Salzweg und der Kirchensaller Straße geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine neue Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen eines südlich angrenzenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Die Planung sieht vor, den im westlichen Teilbereich gelegenen Netto-Markt von 869 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf insgesamt 1.069 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Gleichzeitig soll der ebenfalls bestehende Rewe-Markt von 1.430 m<sup>2</sup> um 300 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 1.730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Durch die Maßnahmen soll die Grundversorgung langfristig gesichert werden.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll an beiden Standorten durch An- und Umbau der bestehenden Gebäude realisiert werden. Signifikante Änderungen an den Stellplätzen oder sonstigen Außenanlagen sind zunächst nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 19.426 m<sup>2</sup> (ca. 1,9 ha)

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen und das Maß der baulichen Nutzung wird mit der GRZ 0,8 festgesetzt.

Im Südosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die zudem als Fläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dient.

## 1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### Übergeordnete Pläne und Programme

#### REGIONALPLANUNG/LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken besitzt die Fläche die Signatur für Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Hohenloher Ebene sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

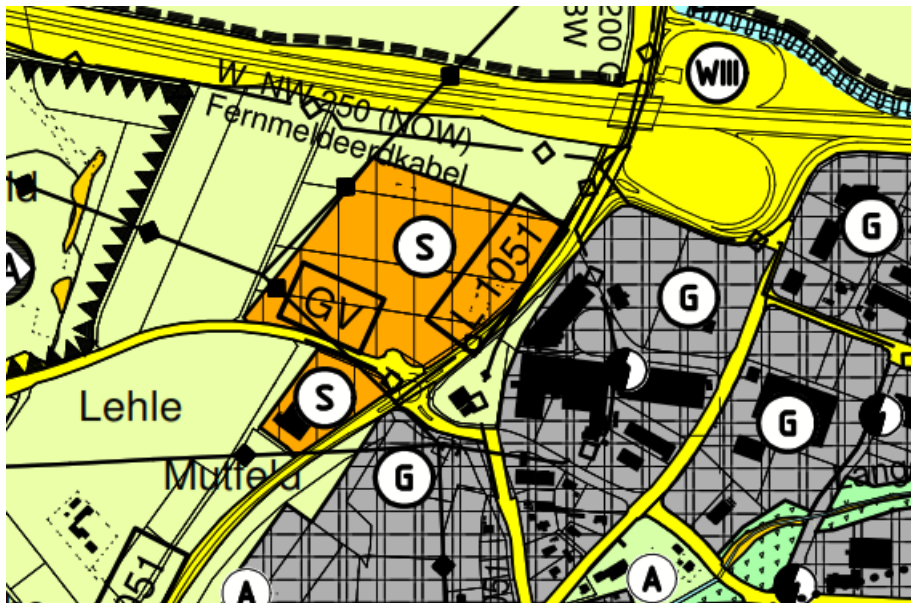


Abb 1. Ausschnitt aus dem FNP des GVV Hohenloher Ebene

#### BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den östlichen Planbereich besteht verbindliches Planungsrecht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Kirchensaller Straße“ mit Rechtskraft vom 14.10.2016. Dieser setzt ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Für den westlichen Planbereich am Salzweg besteht kein verbindliches Planungsrecht, da der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt wurde.

#### SCHUTZGEBIETE

Schutzausweisungen liegen im Vorhabenbereich und näheren Umfeld nicht vor (LUBW-Kartendienst online).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Ohr-, Kupfer- und Forellental“ liegt in knapp 950 m Entfernung südlich des Plangebiets. Durch diese große Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen von vornherein auszuschließen.

#### BIOTOPVERBUND

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Suchraums oder einer Kernfläche des Biotopverbunds.

## BODENSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT

Vorkommen von Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Die Flächen im Plangebiet werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

## GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und unterliegt diesbezüglich keinen Einschränkungen.

Die Hochwasserrisikokarte verzeichnet keine Betroffenheit für das Plangebiet.

## NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

PV-Freiflächenpotenziale (in benachteiligten Gebieten) existieren theoretisch südlich und östlich dem Plangebiet auf landwirtschaftlichen Grenz- und Vorrangflächen (Stufe II). Der nächstgelegene potenzielle Standort für Windkraft liegt ca. 1,5 km Luftlinie nordöstlich des Plangebiets im Bereich nördlich der A6.

Der Bebauungsplan ermöglicht die private Nutzung erneuerbarer Energien z.B. in Form von Photovoltaik und Solarthermie und lässt eine günstige Ausrichtung der Dachflächen zu. Bei der Mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung liegt die Fläche mit 1.097 kWh/m<sup>2</sup> im mittleren Bereich der Werteskala. Das Solarpotenzial auf Dachflächen des südöstlich angrenzenden Bestandsgebiets je nach Ausrichtung und Dachform als gut eingestuft. Gleiches ist für die geplanten Gebäude zu erwarten.

Gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Anlagen zur Versorgung des Gebiets sind bislang nicht vorgesehen.

### **1.3 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen**

Für den östlichen Planbereich besteht verbindliches Planungsrecht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Kirchensaller Straße“ mit Rechtskraft vom 14.10.2016. Dieser setzt ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Für den westlichen Planbereich am Salzweg besteht kein verbindliches Planungsrecht, da der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt wurde. Jedoch ist die Fläche bereits durch einen Lebensmittelmarkt bebaut.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Hohenloher Ebene sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbauflächen dargestellt.

Am wahrscheinlichsten ist es daher, dass die Fläche zukünftig entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt wird oder die momentane Nutzung beibehalten wird.

Eine Alternativenprüfung fand im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens statt.

## **2 LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG**

### **2.1 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes am Kreisverkehr der L 1051 und umfasst eine Teilfläche am Salzweg im Westen sowie eine Teilfläche im Osten an der Kirchensaller Straße.

Im westlichen Teilgeltungsbereich befindet sich das Marktgebäude eines Lebensmitteldiscounters mit den dazugehörigen Stellplatzflächen. Die nicht bebauten Flächen werden als Grünflächen mit Baumpflanzungen genutzt. Der Standort ist darüber hinaus durch einen Fußweg mit Querung der Landesstraße auch für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen.

Der östliche Teilgeltungsbereich ist durch das Gebäude eines Lebensmittelmarktes der Kategorie des Vollsortiments geprägt. Die Zufahrt erfolgt über eine kurze Stichstraße von den Kirchensaller Straße aus. Innerhalb der Fläche zwischen der Kirchensaller Straße und der Zufahrt befindet sich ein Regenrückhaltebecken, in welchem das Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Marktgrundstück zurückgehalten wird. Dieses besitzt einen regulären Ablauf in den Regenwasserkanal sowie einen Notüberlauf in südlicher Richtung.

### **2.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAFIE**

Das Plangebiet ist Teil der Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und liegt im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“ in einer Höhenlage zwischen ca. 296 und 305 m ü. NN.

Das Gelände innerhalb der baulich genutzten Flächen weist keine größeren Geländeänderungen auf. Im Anschluss an die Bebauung fällt die Topografie in Richtung Süden um ca. 5 m bis zu den anschließenden Stellplatzflächen ab.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald.

### **2.3 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND**

Bei den beplanten Flächen handelt es sich um zwei Supermärkte inklusive Parkplätze und den umgebenden Brachflächen, die vorwiegend aus Wiesen, einigen Gebüschbereichen und Baumbeständen bestehen. Über die Hälfte der Fläche ist durch die Supermärkte und die Parkplätze versiegelt.

Es wurde für das Plangebiet und die angrenzenden Kontaktlebensräume eine Artenschutz-Voruntersuchung mit Datum 07.03.2023 durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist mit folgendem Artenspektrum zu rechnen. Daraus resultiert ggf. ein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf.

Artengruppe/ Arten	Habitate vor- handen	Betroffenheit durch die Baumaßnahme	Einschätzung und ggf. Empfehlung
Vögel	x	x	Durch den Gehölzreichtum der Fläche sind Brutplätze für Vögel vorhanden, empfohlen werden weitere Untersuchungen, um die Betroffenheit der Artengruppe zu präzisieren und geeignete Maßnahmen zu formulieren.
Fledermäuse	(x)	?	Nahrungshabitat/ Jagdgebiet, Quartierpotenzial im Falle von Baumverlusten noch überprüfen (Baumhöhlen o.ä.)
Haselmaus	-	-	Habitate ungeeignet (Gehölze zu isoliert), keine weiteren Untersuchungen erforderlich
Reptilien	x	x	Zum Nachweis bzw. Ausschluss der Artengruppe sind aufgrund der guten Habitateignung des Gebietes weitere Untersuchungen zu geeigneter Jahreszeit und Witterung in der Saison 2023 erforderlich
Amphibien	x	x	Am und um das RRB ist ein Vorkommen von Amphibien möglich, daher sind weitere Untersuchungen des Gewässers zur Fortpflanzungszeit erforderlich.
Holzkäfer	-	-	keine Verdachtsbäume im Gebiet
Pflanzen nach Anhang IV	-	-	

X = trifft zu (x)= eingeschränkt ? = möglich - = keine Betroffenheit

Abb 2. Zu erwartendes Artenspektrum und Untersuchungsrelevanz, Quelle: Artenschutz-VU

**Fazit der Artenschutz-Voruntersuchung:** Vor allem für Vögel und Reptilien möglicherweise auch für Amphibien besteht im Gebiet eine hohe Habitateignung, daher sollen sich weitere Untersuchungen dieser Artengruppen zu geeigneter Jahreszeit und Witterung in 2023 anschließen. Diese dienen zur Eingriffsermittlung sowie zur Formulierung geeigneter Maßnahmen. Nach Möglichkeit sollten vor allem die älteren Gehölze und Gebüsche erhalten bleiben und in die zukünftige Gestaltung integriert werden.

Biotoptypen mittlerer Wertigkeiten liegen in Form von Grünland, grasreichen Säumen, einzelnen Laubbäumen und Feldhecken vor.

Nach FFH-Richtlinie geschützte Grünlandtypen kommen nicht vor.

Durch die Vorgabe, die Baufeldfreimachung inkl. Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 1.10 bis 28.2. zu beschränken, werden Konflikte mit dem Artenschutz minimiert.

Zum Schutz von Insekten wird im Bebauungsplan eine insektenschonende Ausführung der Außenbeleuchtung vorgeschrieben.



## 2.4 SCHUTZGUT BODEN, GEOLOGIE

Für das Plangebiet liegen Übersichtsdaten vor aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) der Kartendarstellung der LGBR Freiburg. Demnach handelt es sich im östlichen Bereich des Plangebiets überwiegend um die bodenkundliche Einheit J18, welche folgenden Bodentyp aufweist: „mittel und mäßig tief entwickelter Pelosol und Braunerde-Pelosol, oft pseudovergleyt“. Das Ausgangsmaterial ist „tonreiche Fließerde aus Material des Lettenkeupers“. Die Gründigkeit wird mit mittel bis tief angegeben.

Im östlichen Bereich des Plangebiets kommt laut Kartendarstellung der LGBR Freiburg die bodenkundliche Einheit J8 vor. Diese weist den Bodentyp „Pseudogley-Parabraunerde sowie Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde, beide meist pseudovergleyt“ auf. Das Ausgangsmaterial ist hier „lösslehmreiche Fließerden sowie stellenweise Lösslehm über tonreicher Lettenkeuper-Fließerde“. Die Gründigkeit wird mit tief angegeben.



Abb 3. Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, Quelle: LGRB BW, Lage des Plangebiets rot markiert

Die Ermittlung der Wertigkeit vor und nach dem geplanten Eingriff erfolgt anhand der Ökoko-Konto-Verordnung.

Bei der Ermittlung der Wertstufen des Bodens werden folgende Bodenfunktionen beachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandorte für naturnahe Vegetation

Diese Funktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet.

Die Auswertung der Bodendaten auf Basis der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ ergibt für das östliche Plangebiet folgende Einstufungen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (mittel)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5 (gering bis mittel)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: 3,5 (hoch bis sehr hoch)

Die Gesamtbewertung mit dem Wert 2,33 entspricht einer mittleren Einstufung.

Für das westliche Plangebiet ergeben sich folgende Einstufungen der Bodendaten auf Basis der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,5 (mittel bis hoch)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,5 (mittel bis hoch)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: 2,5 (mittel bis hoch)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine Relevanz, da kleiner 3

Die Gesamtbewertung mit dem Wert 2,5 entspricht einer mittleren bis hohen Einstufung.

Aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen durch Parkplätze sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die unversiegelten Bereiche im Anschluss daran wurden durch Bautätigkeit beeinträchtigt und es handelt sich ebenfalls um überformte Böden. Lediglich Niederschlagswasser kann im unversiegelten Bereich versickern und natürliche Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden.

Mit der Bebauung und Erschließung sind nicht umkehrbare Auswirkungen für den Boden verbunden. In zukünftig versiegelten Flächen ist es unvermeidbar, dass die Bodenfunktionen ihre Leistungsfähigkeit komplett verlieren.

Beim Umgang mit dem Boden sind die einschlägigen Fachkonventionen zu beachten, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans nochmals explizit genannt werden.

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt.

## **2.5 SCHUTZGUT WASSER**

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ zugeordnet. Diese ist als Grundwassergeringleiter (GWG) und Grundwasserleiter (GWG) klassifiziert.

Durch die bestehende großflächige Versiegelung durch Bebauung und Erschließungs- bzw. Parkflächen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut.

Eine Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser besteht bereits und wird durch den Bebauungsplan erneut festgesetzt, wodurch das Niederschlagswasser im Landschaftswasserhaushalt erhalten bleibt und der Regenwasserkanal entlastet wird.

## **2.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Durch den hohen Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet kann nur geringfügig flächige Kaltluftproduktion stattfinden.

Durch die bestehenden baulichen Anlagen besteht eine gewisse Barrierewirkung. Auf die Durchlüftung des Ortskerns von Neuenstein wird die Bebauung aufgrund der kleinen Fläche voraussichtlich keinen messbaren Einfluss haben. Auch stehen mit den nördlich und westlich gelegenen Freiflächen weiterhin Kaltluftproduktionsflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dass offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind, dient dem lokalen Kleinklima des Plangebiets.

## 2.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst überwiegend versiegelte Flächen, die bereits bauliche Anlagen enthalten. Randlich kommen Brachflächen mit Gehölzbewuchs vor.

Die Planung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche an beiden Standorten durch An- und Umbau der bestehenden Gebäude vor. Signifikante Änderungen an den Stellplätzen oder sonstigen Außenanlagen sind zunächst nicht vorgesehen.

Durch die Vorbelastungen entstehen bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.



Abb 4. Blick von Nordosten auf das westliche Plangebiet des REWE-Marktes, Quelle: mquadrat

## 2.8 SCHUTZGUT MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Bedeutung des Plangebiets für Menschen besteht vorwiegend in seiner Bedeutung als wichtiger Baustein bei der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Neuenstein im Lebensmittelbereich.

Erholungsspezifische Infrastruktur ist im Gebiet nicht vorhanden.

Wird das Vorhaben umgesetzt, ist durch die zunehmende Andienung mit Lieferfahrzeugen und durch den zunehmenden Parkverkehr mit erhöhtem Lärmaufkommen und einer ebenfalls geringfügig erhöhten Konzentration von Schadstoffen in der Luft zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen, sowie der bestehenden Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Lebensmittelmarkt, sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen gering.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, da nur Lebensmittelmärkte und Backshops zulässig sind, wodurch Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen werden.

Mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen können vorübergehend zu Beeinträchtigungen für die Angrenzer führen.

Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden jedoch die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen.

Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt, daher hat das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft.

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass archäologische Funde oder Befunde im Rahmen von Bodeneingriffen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

## **2.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima
- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Funktionsträger im Wasserkreislauf
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen, sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Insgesamt sind durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die genannten Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen Veränderungen zu erwarten.

## **3 VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **3.1 WIRKUNGSGEFÜGE**

Mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“ wird die Bebauung und Erschließung des Plangebiets zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8. Bebauung und Straßenkörper führen zur entsprechenden flächenhaften Versiegelung des Gebiets. Die Größe der nicht versiegelten Freiflächen nimmt deutlich ab. Durch verschiedene Festsetzungen werden die negativen Einflüsse auf die Naturgüter soweit möglich reduziert.

### **3.2 AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Welche Intensität die zu erwartenden Beeinträchtigungen besitzen, hängt von der Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets und dem Umfang des Vorhabens ab. Die möglichen Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans sind im Folgenden beschrieben:

Art der Beeinträchtigung	Konflikt mit (Teil-) Schutzgut
<b>BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN</b>	
Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen i. d. R. kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit	
Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer.	AB, KL, LE, M
Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es auch außerhalb der Bau- fenster zur Zerstörung von Biotopen und zu Bodenverdichtung kommen.	B, W, AB, L
Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen der Erdarbeiten für Erschließung und Bau der Gebäude führen zum Verlust von Bodenstrukturen.	B, W, A
Für das Grundwasser besteht die Gefahr von Verunreinigungen u.a. durch das Be- tanken von Baufahrzeugen und Reinigen der Arbeitsmittel.	W, M
<b>ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN</b>	
Anlagebedingte Wirkungen sind langfristig und Folge der Bebauung selbst.	
Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist hoch.	
Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust landwirtschaftlicher Produktions- flächen. Vegetationsbestände, vor allem Wirtschaftsgrünland, jedoch auch ge- schützte Gründlandtypen, werden überbaut.	M, B, AB
Klimatisch wirksame Flächen gehen verloren, das Kleinklima wird verändert.	KL, AB
Die Bebauung verändert die Außenwirkung, da neue Baukörper auf das Land- schaftsbild wirken.	M, LE, AB
Das Versickerungs- und Verdunstungsverhalten ändert sich, der Oberflächenab- fluss nimmt zu.	W, AB
<b>BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN</b>	
Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen langfristig, als Folge von Betrieb und Nutzung.	
Durch die Nutzung im Gebiet fallen zusätzliche Abwässer an. Diese müssen vo- rausichtlich im Mischsystem durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz ent- sorgt werden. Die Wasserbilanz wird dadurch verändert.	W
Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen durch den Betrieb. Quell- und Zielver- kehr nehmen zu.	KL, AB, M
Die durch die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen verursachten Störun- gen führen zur Entwertung angrenzender Habitatstrukturen.	AB
Emissionen entstehen auch in Form von künstlichen Lichtquellen.	M, AB

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

### 3.3 ZUSAMMENFASSUNG VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN

Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
<p>Regelung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden:</p> <p>Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.</p> <p>Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.</p>	Boden
<p>Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>	Arten & Biotope
<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:</p> <p>Offene Stellplätze (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>	Boden, Wasser
<p>Baumfällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. November bis zum 28. Februar vorzunehmen.</p>	Arten & Biotope

## 4 LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 1.03.2010 zuletzt geändert am 27. Juni 2020.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020.

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW, Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert 17.12.2020

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, Fassung vom 23.10.2020

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 2. Auflage Dezember 2012

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

mquadrat: Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“ in Neuenstein vom 07.03.2023

### Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://www.rvhnf.de/regionalplan-2020/> Regionalverband Heilbronn-Franken Regionalplanung

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland