

Planungsträger:



Gemeinde Waldbrunn  
Alte Marktstraße 4  
69429 Waldbrunn

## **Gemeinde Waldbrunn Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“**

### **Begründung mit integriertem Umweltbericht**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 33 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 106-21

vorgelegt von:

**J E S T A E D I T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 21.06.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHREN .....	6
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	7
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	7
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....	7
4.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	7
4.3	Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn .....	9
5	BESTANDSSITUATION.....	10
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	11
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.4	Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen .....	14
7.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ...	14
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	14
7.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
7.9	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	15
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
7.12	Hinweise .....	16
8	UMWELTBERICHT .....	16
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
8.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase .....	16
8.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	17
8.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans .....	18
8.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	21
8.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	21
8.5.2	Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt.....	21
8.5.3	Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	23
8.5.4	Schutzgut Boden und Fläche .....	24
8.5.5	Schutzgut Wasser.....	25
8.5.6	Schutzgut Klima / Luft.....	26

8.5.7	Schutzgut Landschaft .....	26
8.5.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	26
8.5.9	Wechselwirkungen.....	27
<b>8.6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
<b>8.7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen..	27
8.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
<b>8.8</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>30</b>
<b>8.9</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>30</b>
<b>8.10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>33</b>

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1:	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Waldbrunn, Neckar-Odenwald-Kreis (Stand Februar 2021).
Anlage 2:	TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung, Geräuschemissionen und -immissionen durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes, Bebauungsplan Sondergebiet „Strümpfelbrunn-Ost“, Gem. Waldbrunn (Stand April 2021).
Anlage 3:	Wagner + Simon Ingenieure GmbH: Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“, Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn (Stand September 2022).
Anlage 4:	Wagner + Simon Ingenieure GmbH: Bestand, Bewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden, Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“, Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn (Stand Dezember 2022).
Anlage 5:	Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Baugrundtechnische Untersuchung zum Bauvorhaben 69429 Waldbrunn Odenwaldstraße (Stand September 2021).
Anlage 6:	Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“, Gemeinde Waldbrunn (Stand Dezember 2022).
Anlage 7:	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen: Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG zur Abweichung von Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – hier: Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn (Stand September 2022).

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bauungsplan (Maßstab 1:500 im Original)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum.....	5
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.....	8
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem Gebietssteckbrief zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans .....	8
Abbildung 4:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn .....	10
Abbildung 5:	Bestandssituation.....	11
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept .....	12
Abbildung 7:	Untersuchte Flächenalternativen in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn .....	19
Abbildung 8:	Brutreviere.....	22
Abbildung 9:	Übersichtslageplan der Ökokontofläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 .....	29
Abbildung 10:	CEF-Fläche für die Feldlerche in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flst. Nrn. 880 und 881 tw .....	30

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vergleich der Standortalternativen 1, 2 und 3 anhand raum- und umweltplanerischer Kriterien.....	20
Tabelle 2:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	28
Tabelle 3:	Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen .....	32

## 1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs. Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Gemeinde Waldbrunn war in den letzten Jahren durch eine stabile Bevölkerungszahl gekennzeichnet. Auch zukünftig ist von einer stabilen bis positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Für die Attraktivität der Gemeinde Waldbrunn als Wohn- und Kurort ist demnach eine qualifizierte Nahversorgung von hoher Bedeutung. Bedingt durch die isolierte Lage im ländlichen Raum, die besondere topografische Situation auf der Hochfläche des Odenwaldes und die disperse Siedlungsstruktur, steht die Gemeinde hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung jedoch vor besonderen Herausforderungen.

Das Lebensmittelangebot in Waldbrunn besteht derzeit aus den zwei strukturprägenden Discountern im Ortsteil Oberdielbach und im Ortsteil Strümpfelbrunn. Darüber hinaus ergänzen Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (Getränkhandel, Direktvermarkter / Hofläden) das Grundversorgungsangebot. Trotz der Gemeindegröße von rund 5.000 Einwohnern ist bislang kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Vergleichbare Kommunen dieser Größe, wie z.B. Mudau haben häufig ein Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich. Für die Gemeinde Waldbrunn mit einem Angebot ausschließlich aus dem Discountbereich ist somit keine angemessene Versorgung gegeben. Entsprechend hohe Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege zu den größeren Versorgungsstandorten in Eberbach, Mosbach und Buchen sind die Folge. Der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter befindet sich im rund 10 km entfernten Eberbach. Darüber hinaus sind weitere Lebensmittelvollsortimenter in einem Umkreis von etwa 13 bis 25 km um Waldbrunn vorhanden. Weiterhin lassen sowohl die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, als auch die errechnete Zentralität von ca. 67 Prozent noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen. Mit der Umsetzung des Vorhabens besteht daher die Chance zur deutlichen Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Waldbrunn (siehe Anlage 1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und befindet sich am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Landesstraße 524 und der Kreisstraße 3928 (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich; LGL, 2023)**



## 2 Verfahren

Der Gemeinderat Waldbrunn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ in seiner Sitzung am 29.03.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.08.2021.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.08.2021 in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich dem 13.09.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Gemeinde Waldbrunn vom 12.08.2021 mit Frist bis einschließlich dem 13.09.2021.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Gemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Folgende Fachgutachten waren Grundlage für die Erarbeitung der Unterlagen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren und im Rahmen dieses Verfahrensschrittes einsehbar:

- Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 1),
- Schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 2),
- Baugrundtechnische Untersuchung (siehe Anlage 5).

Für die Offenlage wurden folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen und Unterlagen erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 3),
- Biotoptypenkartierung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Anlage 4),
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 6),
- Zielabweichungsverfahren (siehe Anlage 7).

Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde unter Zugrundelegung der vorgenannten Fachgutachten und Fachplanungen fortgeschrieben. Diese waren im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde das Planaufstellungsverfahren fortgeführt. Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.02.2023 in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich dem 31.03.2023. Aus der beteiligten Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.04.2023 bis einschließlich dem 24.05.2023 durchgeführt. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 17 Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Gemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Änderungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, der Begründung oder des Umweltberichtes ergaben sich hieraus nicht.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strümpfelbrunn-Ost“ mit einer Fläche von ca. 1,14 ha umfasst die Flurstücke Nrn. 994, 1056 und 1057 in der Gemarkung Strümpfelbrunn der Gemeinde Waldbrunn und wird begrenzt:

- im Norden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Süden durch die Landesstraße 524 und
- im Westen durch die Kreisstraße 3928.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

### **4 Planerische Ziele und Vorgaben**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 gehört die Gemeinde Waldbrunn zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und wird dem Mittelbereich Eberbach zugeordnet. Die Mittelzentren Mosbach im Süden und Buchen im Nordosten befinden sich rund 20 bis 25 km von Waldbrunn entfernt.

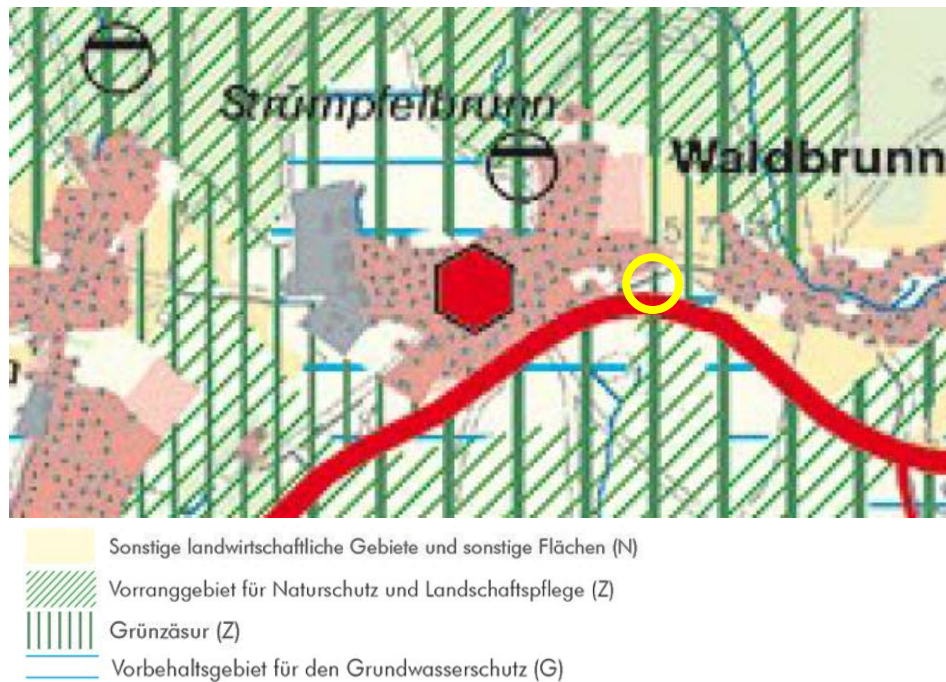
Maßgeblich für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sind das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot gemäß den Zielen Z 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP. Zur Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP 2002 und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Gegenstand der Anlage 1 ist. Im Ergebnis sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und die verbraucher-nahe Versorgung sowohl in der Gemeinde Waldbrunn als auch im Umland zu erwarten. Der Bebauungsplan entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben.

#### **4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP), rechtsverbindlich seit dem 15.12.2014, klassifiziert die Gemeinde Waldbrunn als Kleinzentrum (Doppelzentrum Waldbrunn-Neckargerach). Dementsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß den Zielen Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 ERP nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse im vorangegangenen Kapitel 4.1 sowie Anlage 1 verwiesen.

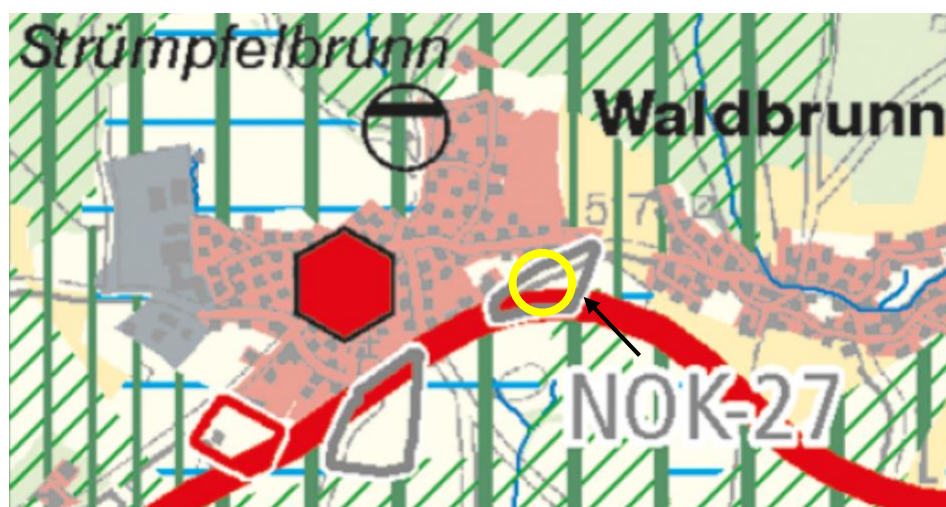
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist für das Plangebiet „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“, eine Grünzäsur (Z) sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) festgelegt (siehe Abbildung 2).

**Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Lage des Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. Im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des ERP wurden die Planungsüberlegungen der Gemeinde Waldbrunn aufgegriffen und die Fläche NOK-27, auf der der Lebensmittelvollsortimenter entstehen soll, für eine Rücknahme von Freiraumfestlegungen gemeldet. Besagte Rücknahme war gleichermaßen Gegenstand der Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung vom 20.04.2021 bis einschließlich dem 16.05.2021 (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem Gebietssteckbrief zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Abbildung unmaßstäblich)**



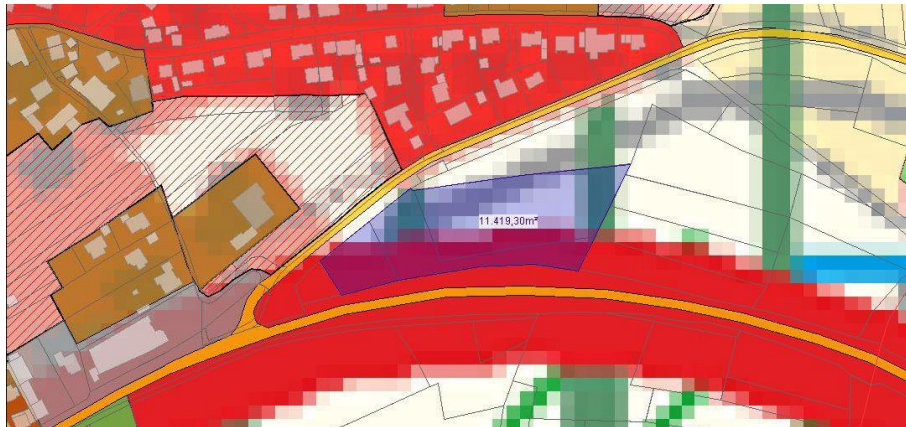
**Gebiet NOK-27**

Vorgesehene Rücknahme von Freiraumfestlegungen für eine potenzielle Siedlungserweiterung Gewerbe (2,3 ha)



Bis zur Rechtskraft der entsprechenden Änderung stehen jedoch die wirksamen Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, in diesem Fall die Grünzäsur gemäß den Zielen 2.1.2 und 2.1.3 ERP, der Planung entgegen. Zur Fortführung der Planung hat deshalb die Gemeinde Waldbrunn mit Schreiben vom 25.03.2022 die Zulassung einer Abweichung von den betroffenen Zielen des ERP beim Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde beantragt. Der Zielabweichungsbescheid liegt mit Schreiben vom 21.09.2022 vor (siehe Anlage 7). Hinsichtlich des Antrags auf die Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) von den festgelegten Zielen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, im vorliegenden Fall einer Grünzäsur gemäß Plansatz Z 2.1.2 i. V. m. Plansatz Z 2.1.3 ERP, ergeht folgende Entscheidung:

1. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ und der Aufnahme der Fläche in die vorbereitende Bauleitplanung beantragte Abweichung von im Einheitlichen Regionalplan des Verbands Region Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung (hier: Grünzäsur) wird zugelassen.
2. Die unter 1. erteilte Zielabweichung gilt, entsprechend der nachfolgenden Karte, für den blau schraffierten Bereich der Flurstücke 994, 1056 und 1057.



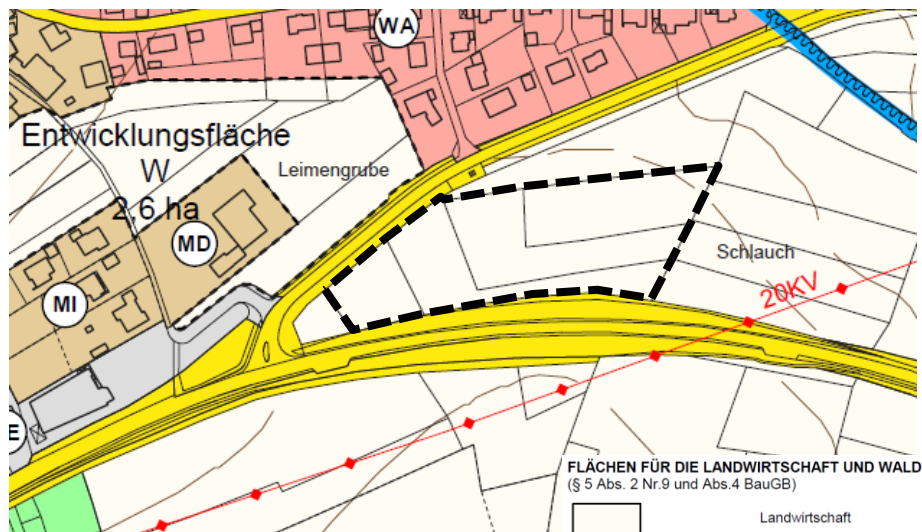
3. Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch die Grünzäsur geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.  
Bei den von den anerkannten Naturschutzverbänden vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen soll in den Bauleitplanverfahren geprüft werden, ob diese berücksichtigt werden können.

Weitergehende Ausführungen sind der Anlage 7 zu entnehmen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Neckargerach-Waldbrunn wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 4). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entspricht somit nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Dieser wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die im wirksamen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ geändert werden.

**Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn (Lage des Plangebietes schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 5

### Bestandssituation

Das ca. 1,14 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Waldbrunn im Ortsteil Strümpfelbrunn und umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Der Geltungsbereich wird im Norden und im Osten durch weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, im Süden durch einen Gehölzbestand und die Landesstraße 524 (Buchener Straße) sowie im Osten durch die Kreisstraße 3928 begrenzt. Gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg geht von der L 524 eine Anbauverbotszone von 20 m und von der K 3928 eine Anbauverbotszone von 15 m aus, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Nördlich der Kreisstraße schließt sich Wohnbebauung an, die über den Birkenweg in wenigen Metern fußläufig erreichbar ist. Westlich in einer Entfernung von ca. 120 m zum Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Discounter (siehe Abbildung 5).

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der L 524 und der K 3928. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die nördlich angrenzende Bushaltestelle „Strümpfelbrunn Siedlung“ gegeben. Die Haltestelle wird in regelmäßiger Taktung von drei Linien (837, 840 und 821) angefahren. Das Wohnumfeld von Strümpfelbrunn sowie dem angrenzenden Ortsteil Mülben ist über die vorhandenen Fuß- und Radwege gut erreichbar (siehe Abbildung 5).

Topographisch besitzt das Plangebiet ein Nord-Süd-Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m auf einer Distanz von ca. 60 m.

**Abbildung 5: Bestandssituation (Geltungsbereich weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich; LGL, 2023)**



## 6 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Waldbrunn die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei mit Außenbereich vor. Die maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt 1.250 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben soll perspektivisch den Betriebstypenmix in der Gemeinde Waldbrunn verbessern und durch sein breiteres Sortiment neben den beiden bestehenden Lebensmitteldiscountern eine Lücke im Vollsortimentsbereich schließen.

Der Lebensmittelmarkt mit Bäckerei soll im Osten des Plangebietes errichtet werden. Die Anlieferung samt Leergutabholung ist im Süden des Lebensmittelmarktes mit Ausrichtung zur Landesstraße 524 geplant, sodass die durch den Anlieferungsverkehr entstehenden Geräuschimmissionen in Bezug auf die benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzung minimiert werden. Die Bäckerei wird über den Eingangsbereich an der Westfassade beliefert (siehe Abbildung 6).

Die Stellplatzanlage mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen (inkl. Familien- und Behindertenstellplätze), ca. 25 Fahrrad-Stellplätzen sowie den erforderlichen Abstellflächen für Einkaufswagen soll dem Baukörper im Westen vorgelagert angeordnet werden. Durch die Gebäudeplatzierung und Ausrichtung auf dem Grundstück bieten sich somit gute Blickbeziehungen und die entstehenden Verkehre können reibungslos und sicher abgewickelt werden (siehe Abbildung 6).

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen im Übergang zur freien Landschaft sind Anpflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern rund um den Markt und die Stellplatzanlage vorgesehen. Weiterhin werden die Dach- und Grundstücksfreiflächen begrünt, was sich eingriffsmindernd auswirkt und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen schafft. Die Eingrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus den Funktionen des im Osten angrenzenden Biotopverbundes Rechnung (siehe Abbildung 6).

**Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)**



Bedingt durch das bestehende Nord-Süd-Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m und die Anforderungen an die Entwässerung, werden im Zuge der Geländeenivellierung Stützmaßnahmen im südlichen Bereich der Stellplatzanlage sowie entlang der Anlieferungsrampe erforderlich. Die notwendigen Stützmauern werden voraussichtlich eine Höhe in der Größenordnung von bis zu ca. 3 m auf einer Länge von insgesamt ca. 120 m haben. Angesichts der geplanten randlichen Eingrünung der Stellplatzanlage und des Marktes mit Bäumen und Sträuchern sowie des südlich angrenzenden Gehölzbestandes auf der Straßenböschung der L 524 werden die Stützmauern vom öffentlichen Straßenraum aus nur eingeschränkt sichtbar sein (siehe Abbildung 6).

Der Markt ist voraussichtlich an Werktagen von 06:00 bis 22:00 Uhr, die Bäckerei zusätzlich an Sonn- und Feiertagen von 06:00 bis 18:00 Uhr geöffnet. Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes wird der Schwerpunkt des Sortimentes auf nahversorgungsrelevanten Produkten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Reinigungsmittel etc.) liegen, wie sie Lebensmittelvollsortimenter führen. Ergänzende Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher und Presseartikel etc. werden nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsfläche einnehmen.

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über eine neu angelegte Zufahrt von der Kreisstraße 3928. Über einen separaten Fußweg ist zudem die Bushaltestelle „Strümpfelbrunn Siedlung“ sowie das angrenzende Wohnumfeld von Strümpfelbrunn und dem Ortsteil Mülben auf kurzem Wege erreichbar (siehe Abbildung 6).

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist zudem geplant, auf dem Lebensmittelmarkt Photovoltaikanlagen zu installieren. Zur Förderung der Elektromobilität wird außerdem eine gewisse Anzahl an Stellplätzen mit entsprechenden Ladestationen versehen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen soll über zwei Sedimentations- und Rückhaltebecken im Osten und im Westen abgeleitet werden. Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt über die bestehende Verdolung unter der L 524 am Geländetiefpunkt in den südlich verlaufenden

Weisbach. Bedingt durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, ist aufgrund der Verkaufsfläche und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung wird demnach ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelvollsortimentern zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs und untergeordneten Nebenleistungen, wie einer Bäckerei mit Außenbereich, einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> beschränkt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde sowie im Umland zu vermeiden. Mit der Beschränkung des Anteils der Randsortimente anderer Warenbranchen auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche wird eine Fixierung des Kernsortiments auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs erreicht. Der Anteil ergänzender Randsortimente entspricht dem in der Auswirkungsanalyse ermittelten Wert des geplanten Betriebstyps (siehe Anlage 1).

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt hat jedoch aufgrund seiner Verkaufsfläche einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze und Nebenanlagen zur Folge. Um diesem Bedarf gerecht zu werden kann deshalb gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen auf 520 m ü. NHN ergibt sich unter Zugrundelegung der geplanten Oberkante Fertigfußboden mit voraussichtlich 511,60 m ü. NHN sowie der geplanten Geländeoberfläche im Mittel eine Gebäudehöhe von ca. 8,0 bis 8,5 m (siehe Abbildung 6). Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden, ortstypischen Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. technische Dachaufbauten ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Lüftungseinrichtungen. Damit jedoch keine unmaßstäblich wirkenden Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können, wird die Überschreitung auf eine maximale Bauteilhöhe von 1,0 m begrenzt. Weiterhin sind sämtliche Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten mit einem Rücksprung von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszubilden, um sicherzustellen, dass die Anlagen städtebaulich nicht wirksam werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Angesichts der vorgesehenen Gebäudelänge für den Lebensmittelmarkt von über 50 m wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gelten

die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ohne die Beschränkung der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich folglich aus dem festgesetzten Baufenster. Damit werden die erforderlichen seitlichen Grenzabstände eingehalten und die Nutzungsflexibilität in Bezug auf den großflächigen Lebensmittelmarkt gewährleistet.

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ und der zulässigen Gebäudehöhe wird die Gebäudekubatur in ausreichendem Umfang festgelegt und sichergestellt, dass sich das Vorhaben optisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

#### **7.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen**

Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Dies dient einerseits der Schaffung einer Eingrünung in den Randbereichen sowie dem Schutz der Freiflächen vor Versiegelung und andererseits der räumlich fixierten Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für die Kunden des Lebensmittelmarktes und der erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Abstellflächen für Einkaufswagen.

Werbeanlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Lebensmittelmarktes dienen, sind hiervon abweichend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Werbeanlagen sind für die Außenwirkung und Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben unverzichtbar. Ihr Standort sollte deshalb flexibel sein, damit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus gut sichtbar sind. Weiterhin kann aus betriebstechnischen Gründen die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Lebensmittelmarktes dienen, erforderlich sein. Dem Betreiber wird diesbezüglich eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung eingeräumt.

#### **7.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Lage der Grundstückszufahrt wird mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches räumlich fixiert und damit der Anschluss an die öffentliche Kreisstraße 3928 geregelt. Die Festsetzung bewirkt zudem einen Ausschluss weiterer Grundstückszufahrten an anderer Stelle, wodurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird.

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

Die Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche wird durch die festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches gemäß des zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kompensiert (siehe Anlage 3). Darüber hinaus wirken sich die CEF-Maßnahmen eingriffsmindernd aus und werden daher als Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet. Die erforderlichen Ausgleichsflächen (CEF-Flächen) außerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

#### **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die durch den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufende unterirdische Straßenentwässerungsleitung wird mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Betreibers (Neckar-Odenwald-Kreis) bauplanungsrechtlich gesichert und damit der Betrieb und die Zugänglichkeit zukünftig gewährleistet. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von 2 m (je 1m beidseitig der Leitungsachse) entspricht dem Schutzstreifen der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

## **7.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen dienen der randlichen Eingrünung des Plangebiets und der Regenrückhaltebecken im Übergang zur freien Landschaft. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen damit den Funktionen des im Osten angrenzenden Biotopverbundes Rechnung. Die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage tragen zur räumlichen Gliederung und landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Die Bäume spenden zudem Schatten, was besonders im Sommer die Aufenthaltsqualität für die Kunden des Marktes steigert.

Die festgesetzte Standortabweichung der zu pflanzenden Bäume ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen, z.B. im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten unterstützen die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

## **7.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird daher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der CEF-Fläche für die Feldlerche und im Rahmen von Ökokontomaßnahmen mittels einer Zuordnungsfestsetzung erbracht (siehe Kapitel 8.7.2).

## **7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°. Dies begründet sich in der Flächeneffizienz dieser Dachformen sowie der Schaffung idealer Voraussetzungen für eine Dachbegrünung und die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden und das Mikroklima im Plangebiet aus. Zusätzlich werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Dadurch werden technische Schwierigkeiten bei der Realisierung des Gebäudes verhindert.

### Werbeanlagen

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen, die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Aus diesen Gründen wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Überdachwerbeanlagen können eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Aus diesen Gründen werden diese Werbeanlagen ausgeschlossen. Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszonen entlang der L 524 und der K 3928 ist die Errichtung von Werbeanlagen, mit Ausnahme von zwei Einfahrtsstelen im Bereich der Grundstückszufahrt an der K 3928 unzulässig. Regelungen zur Begrenzung der Anzahl und der Höhe von Werbeanlagen tragen zudem zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Die vegetative Gestaltung verhindert zudem die Entstehung von Stein- und Schottergärten.

### Anlagen zum Sammeln von Abfall

Zur Minimierung der von Abfallanlagen im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

#### **7.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg gehen längs von Landesstraßen und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbote aus, in denen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszonen der L 524 und K 3928 wurden deshalb nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wurde nachrichtlich ein Hinweis zur Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ aufgenommen.

#### **7.12 Hinweise**

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Altlasten,
- Artenschutz,
- Entwässerung,
- Grundwasserschutz.

### **8 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### **8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1, 0 und 0 verwiesen.

#### **8.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase**

##### **Bauphase**

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Rodungsarbeiten sind deshalb nicht erforderlich. Für die Freimachung des Baufeldes ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht wiederzuverwerten.

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der umweltfachlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die Kreisstraße 3928. Zum Schutz vor Stäuben während der Bauphase können Maßnahmen wie z.B. Befeuchtung staubender Materialien bei Einbau und Transport sowie undurchlässige Bauzäune eingesetzt werden.



### **Betriebsphase**

Hinsichtlich der Betriebsphase wurden folgende Fachgutachten und Fachplanungen erstellt:

- Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 1),
- Schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 2),
- Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 3),
- Biotoptypenkartierung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Anlage 4),
- Baugrundtechnische Untersuchung (siehe Anlage 5),
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 6).

Die vorgenannten Fachgutachten und Fachplanungen sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens mit Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt.

### **8.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

#### 1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Von der Landesstraße 524 und der Kreisstraße 3928 sowie von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Schallimmissionen aus. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 2 ist.

#### 2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ sind die Regelungen des BNatSchG und NatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurden ein Fachbeitrag Artenschutz und eine Biotoptypenkartierung erstellt, die Gegenstand der Anlage 3 und Anlage 4 sind.

#### 3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und WG anzuwenden und eine Versickerung des Oberflächenwassers zu prüfen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 225232 „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzacker und Talmühle“ ist die Rechtsverordnung vom 13.10.1999 zu beachten. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 6 ist.

#### 4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten

ten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wurde eine baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 5 ist.

#### **8.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans**

Die nachfolgend dargestellte Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war Gegenstand der Alternativenprüfung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens. Gemäß dem Zielabweichungsbescheid vom 21.09.2022 werden die Ausführungen des Antrags auf Zielabweichung einschließlich der Alternativenprüfung vom Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde mitgetragen (siehe Anlage 7).

Maßgeblich für die Standortwahl im Gemeindegebiet von Waldbrunn ist das Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 des LEP und Ziel 1.7.2.5 des ERP. Dementsprechend sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Standorte gelten dann als „städtebaulich integriert“, wenn diese in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Besondere Berücksichtigung erhalten dabei die Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Standorte zeichnen sich neben einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Ein moderner Lebensmittelvollsortimenter erfordert aufgrund der veränderten Anforderungen an das Sortiment, die Warenpräsentation, die Barrierefreiheit und die interne Logistik in der Regel eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Für einen Lebensmittelvollsortimenter dieser Größenordnung wird unter Berücksichtigung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen eine entsprechende Mindestflächengröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Unter Zugrundelegung der regional- und landesplanerischen Vorgaben waren im Rahmen der Standortsuche folgende Kriterien für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entscheidungserheblich:

- Lage zu Wohngebieten,
- Mindestflächengröße von ca. 0,6 ha bis 0,8 ha,
- Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Landesstraße, Kreisstraße),
- ÖPNV-Anschluss,
- Fuß- und radläufige Anbindung,
- Flächenverfügbarkeit,
- Verträglichkeit mit übergeordneten Planungen (LEP 2002, ERP Rhein-Neckar) und der Bauleitplanung (FNP, B-Pläne),
- Lage außerhalb von Schutzgebieten (z.B. Naturschutz, Wasserschutz).

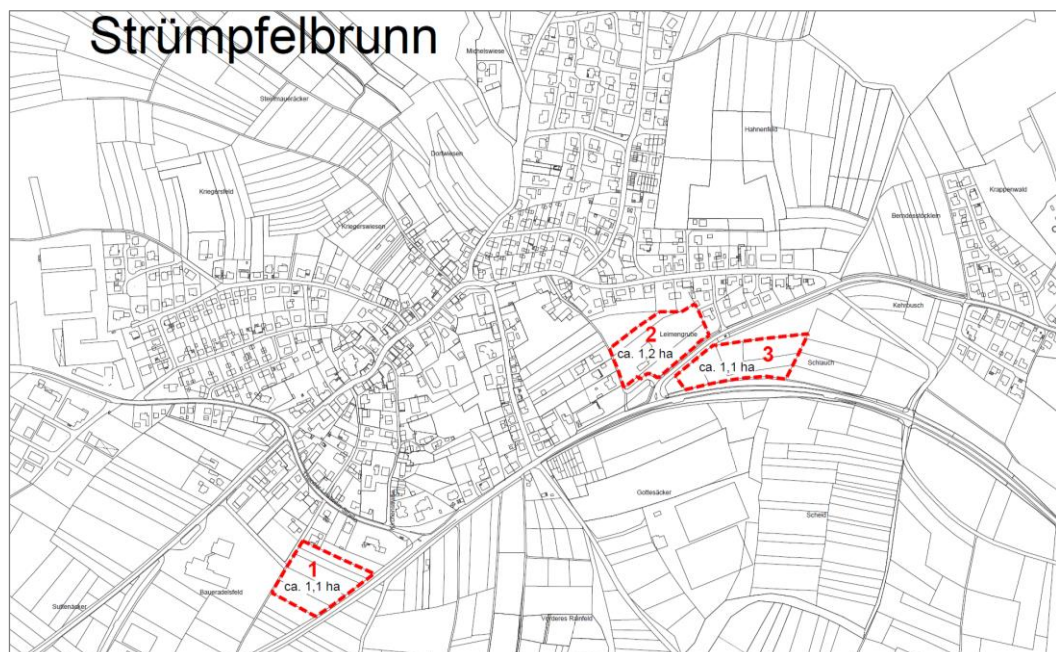
Suchraum für den neuen Versorgungsstandort war das gesamte Gemeindegebiet von Waldbrunn, bestehend aus den sechs Ortsteilen Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach, Oberdielbach, Schollbrunn, Mülsen und Weisbach.

Auf Grundlage der vorgenannten Kriterien wurde der Suchraum auf wohngebietsnahe Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen eingegrenzt. Der verkehrlich gut angebundene, einwohnerstärkste Ortsteil Strümpfelbrunn eignet sich demnach am besten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. In Strümpfelbrunn befinden sich zudem das Rathaus (Gemeindeverwaltungssitz), das Ärztehaus (vier Hausärzte, zwei Zahnarztpraxen), eine Apotheke, der Schul- u. Kindergartenstandort (Kindercampus) sowie die Firma Mosca, der mit 500 Mitarbeitern größte Arbeitgeber der Gemeinde. Der zweitgrößte Ortsteil Waldkatzenbach ist aufgrund seiner Lage abseits der Landesstraße unzureichend an das Verkehrsnetz angebunden und daher weniger gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet. In Oberdielbach ist bereits ein Nahversorger

in Form eines Discounters innerhalb der Ortslage vorhanden. Der Ortsteil verläuft unmittelbar entlang der Landesstraße 524 und ist somit gut an das Straßennetz angebunden. Allerdings sind innerhalb der Ortslage keine Flächen in der benötigten Größe vorhanden, weshalb nur Flächen unmittelbar am Ortsrand in Richtung Strümpfelbrunn in Betracht kommen. Angesichts der Ortsrandlage hat ein Großteil der Bevölkerung hierdurch jedoch nicht die Möglichkeit, fußläufig ein Nahversorgungsangebot in hinreichender Entfernung zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle wäre ebenfalls ca. 700 m entfernt. Zudem lehnt die Straßenbauverwaltung eine Anbindung an die L 524 in diesem Bereich ab. Weiterhin ist in Oberdielbach ein Gewerbegebiet vorhanden. Hier befindet sich ein Baugrundstück im Gemeindeeigentum. Alle anderen Bauplätze sind bereits bebaut oder veräußert und stehen somit nicht zur Verfügung. Das Baugrundstück der Gemeinde mit einer Flächen-größe von 3.000 m<sup>2</sup> reicht jedoch für die Realisierung des Vorhabens nicht aus, weshalb auch dieser Standort ausscheidet. In den übrigen, einwohnerschwachen und kleinstrukturierten Ortsteilen Weisbach, Mülsen und Schollbrunn stehen auch hinsichtlich der angrenzenden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzzone I und II) keine ausreichend großen Flächen in städtebaulich integrierter Lage zur Verfügung.

Im Ortsteil Strümpfelbrunn wurden dementsprechend drei potenzielle Standorte hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geprüft (siehe Abbildung 7).

**Abbildung 7: Untersuchte Flächenalternativen in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn (Abbildung unmaßstäblich)**



**Tabelle 1: Vergleich der Standortalternativen 1, 2 und 3 anhand raum- und umweltplanerischer Kriterien**

Kriterium	Standort 1	Standort 2	Standort 3
<b>Lage zu Wohngebieten</b>	gegeben	gegeben	gegeben
<b>Flächengröße ca. 0,7 ha</b>	erfüllt; Flächengröße ca. 1,1 ha	erfüllt; Flächengröße ca. 1,2 ha	erfüllt; Flächengröße ca. 1,1 ha
<b>Anschluss an das klassifizierte Straßennetz</b> (Landesstraße, Kreisstraße)	nicht erfüllt; Lage an der L 524, direkte Anbindung jedoch nicht möglich; Ausbau der bestehenden Straße in Anbindung an die K 3927 erforderlich	erfüllt; Lage an der K 3928 mit direktem Anschluss an die L 524	erfüllt; Lage an der K 3928 mit direktem Anschluss an die L 524
<b>ÖPNV-Anschluss</b>	erfüllt; Entfernung zur Haltestelle „Kurgarten“ ca. 200 m	erfüllt; Entfernung zur Haltestelle „Strümpfelbrunn Siedlung“ ca. 75 m	erfüllt; Entfernung zur Haltestelle „Strümpfelbrunn Siedlung“ ca. 10 m
<b>Fuß- und radläufige Anbindung</b>	bedingt erfüllt; Anbindung an das Wohnumfeld möglich, jedoch kein Rad-/Fußweg im Bestand vorhanden	erfüllt; Rad-/Fußweg vorhanden; direkte Anbindung an das Wohnumfeld von Strümpfelbrunn und Mülsen	erfüllt; Rad-/Fußweg vorhanden; direkte Anbindung an das Wohnumfeld von Strümpfelbrunn und Mülsen
<b>Flächenverfügbarkeit</b>	nicht gegeben	nicht gegeben	gegeben
<b>Verträglichkeit mit übergeordneten Planungen</b> (LEP 2002, ERP Rhein-Neckar, FNP, B-Pläne)	Verträglichkeit mit LEP und ERP gegeben; FNP: Darstellung als geplante Wohnbaufläche	Verträglichkeit mit LEP und ERP gegeben; FNP: Darstellung als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft	ERP (wirksam): Lage in einer Grünzäsur ERP 1. Änderung: Festlegung als restriktionsfreie Entwicklungsfläche Gewerbe FNP: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
<b>Lage außerhalb von Schutzgebieten</b> (z.B. Naturschutz, Wasserschutz)	Lage innerhalb Zone III und IIIa des WSG	Lage innerhalb Zone III und IIIa des WSG	Lage innerhalb Zone III und IIIa des WSG

Standort 1 scheidet insbesondere aufgrund der unzureichenden Anbindung an das klassifizierte Straßennetz und der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Zwar liegt der Standort direkt an der L 524, jedoch ist eine direkte Anbindung nicht möglich. Von der Straßenbauverwaltung wurde die Genehmigung für eine notwendige Abbiegespur nicht in Aussicht gestellt. Die vorhandene Erschließungsstraße hat im Bestand lediglich eine Breite von 5,5 m und verfügt über keinen Fuß- oder Radweg. Dementsprechend ist ein Ausbau zur Aufnahme des Verkehrs erforderlich. Diese Erschließungsvariante würde zudem zu entsprechenden Durchfahrungen und somit zu Störungen von Wohngebieten führen. Darüber hinaus ist der Standort im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Vorhaben steht somit der gemeindlichen Planung entgegen. Zugleich die Flächenverfügbarkeit nur bedingt gegeben ist, da nur teilweise eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht.

Standort 2 weist grundsätzlich eine gute Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf. Allerdings kann der Standort für die Realisierung des Vorhabens in Anbetracht der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht herangezogen werden. Seitens der Eigentümer besteht keine Verkaufsbereitschaft. Des Weiteren ist das auf dem Grundstück befindliche Anwesen mittelfristig verpachtet.

Zwischen dem Standort 2 und Standort 3 liegen keine entscheidungserheblichen Unterschiede vor. Für den Standort 3 ist jedoch die Flächenverfügbarkeit gegeben, weshalb dieser den Vorzug erhielt. Durch die Lage an der K 3928 und der L 524 sowie der in wenigen Metern fußläufig erreichbaren Bushaltestelle ist der Standort gut an das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Über eine neue Zufahrt von der K 3928 ist eine sinnhafte Erschließung im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung möglich. Der Standort verfügt darüber hinaus über einen guten Flächenzuschnitt und befindet sich in exponierter Lage, sodass eine gute Sichtbarkeit von den angrenzenden Straßen gegeben ist. Weiterhin besteht eine direkte fuß- und radläufige Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete der Ortsteile Strümpfelbrunn und Mülben. Der Standort ist somit trotz der Ortsrandlage mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar und erweist sich als sinnvolle Ergänzung zu der bereits langjährig etablierten Versorgungslage des Discounters. Auf dieser Grundlage hat auch der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ gefasst und die Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Neckargerach-Waldbrunn im Parallelverfahren beschlossen.

## **8.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **8.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### Bestand

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen befinden sich keine baulichen Anlagen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt nördlich der Kreisstraße 3928 in einer Entfernung von ca. 40 m zum Plangebiet.

Schallimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich im Bestand durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße 524 und die Kreisstraße 3928.

#### Auswirkungen

Hinsichtlich der Schallimmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 2 ist. Im Ergebnis werden durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht, sofern die Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel 6 der Anlage 2 eingehalten werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen lassen sich nicht auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festsetzen, können jedoch mittels Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

Mit Blick auf die Reduzierung von Lichtemissionen werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben ausgeschlossen. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel entgegenzuwirken. Durch die übliche Marktbeleuchtung und aufgrund der bereits vorhandenen Straßenbeleuchtung entlang der K 3928 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

### **8.5.2 Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt**

Es wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

#### Bestand

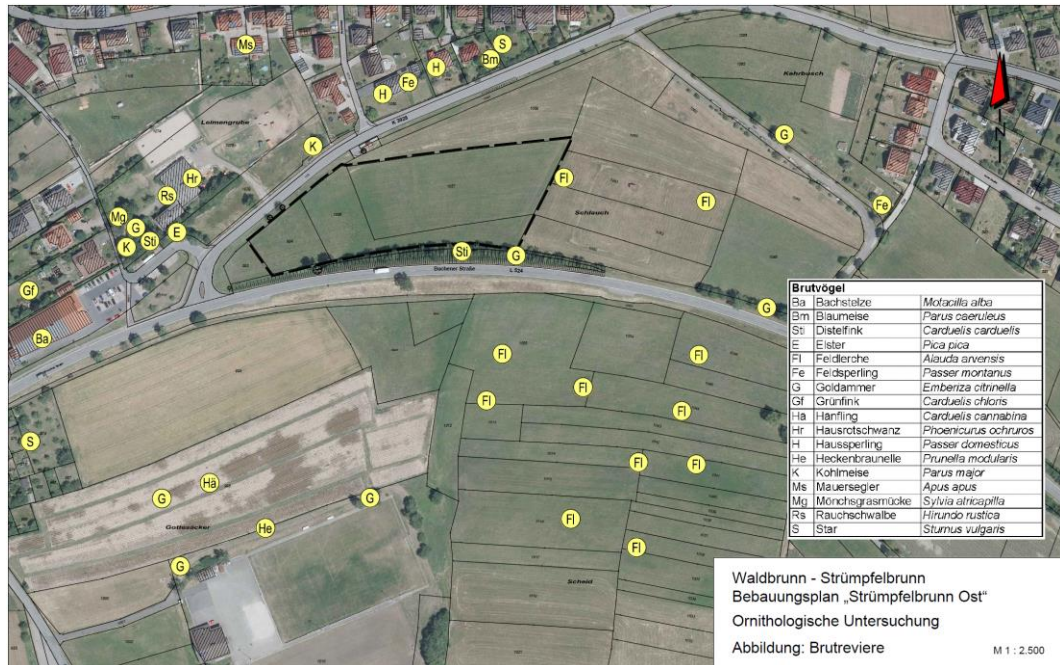
##### *Vögel*

Bei insgesamt vier Begehungen von Mitte April bis Mitte Juni 2021 wurden 30 Vogelarten festgestellt, von denen 17 als Brutvögel in der näheren Umgebung und 10 Vogelarten als

Nahrungsgäste bewertet wurden. Die Arten Kormoran, Wacholderdrossel und Wiesenpieper konnten im Überflug beobachtet werden.

Im Plangebiet selbst brüteten keine Vögel. Die Wiesenfläche eignet sich für die in der Umgebung nachgewiesenen Arten nicht als Brutrevier. Die Brutreviere der nachgewiesenen Vogelarten können der nachfolgenden Abbildung 8 entnommen werden.

**Abbildung 8: Brutreviere (Abbildung unmaßstäblich; Simon + Wagner Ing., 2022)**



### Fledermäuse

Im Geltungsbereich gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Einige der im Raum Strümpfelbrunn nachgewiesenen Fledermausarten, wie z.B. das Große Mausohr oder die Zwergfledermaus, nutzen das Gebiet vermutlich als Jagdhabitat.

### Zauneidechse

Das Plangebiet selbst bietet keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse. Allerdings stellen die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenböschungen, Grabenböschungen und Heckenränder geeignete Lebensräume dar. Allerdings konnte bei keiner der Begehungen die Zauneidechse nachgewiesen werden.

### Schmetterlinge

In der Vergangenheit wurden der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und der Große Feuerfalter in dem Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, nachgewiesen. Daher wurden bei den Begehungen auch die Wiesenflächen und Randbereiche in unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf die Raupenfutterpflanzen dieser Arten abgesucht. In der Wiese wurden keine nixtsauren Ampferarten nachgewiesen, auf die die Raupen des Großen Feuerfalters angewiesen sind. Ein Vorkommen der Art ist nicht zu erwarten. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling ist auf die Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf angewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde diese Pflanze nicht nachgewiesen. Östlich außerhalb des Geltungsbereichs wird die Wiese artenreicher, hier wurden einige wenige Pflanzen des Großen Wiesenknopfs dokumentiert. Hinweise auf ein Vorkommen der Art gab es jedoch nicht. Insgesamt sind die Wiesen im Geltungsbereich sowie angrenzend zu trocken, als dass hier ein Vorkommen zu erwarten wäre.

### Auswirkungen

#### *Vögel*

Für die Nahrungsgäste und die Arten, die das Gebiet lediglich überflogen, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur Nahrungssuche geeignete Ackerflächen, Wiesen und Gärten stehen im Umfeld des Plangebiets weiterhin zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen, treten nicht ein. Die Brutvögel, die in Gehölzen der umliegenden Feldflur oder den Gärten am Ortsrand brüten, sind ebenfalls nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung ist jedoch zu erwarten, dass ein Brutrevier der Feldlerche verlorengelht (siehe Abbildung 8). Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist deshalb im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Ackerfläche im Raum der lokalen Population als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufzuwerten. Mit der Umsetzung der im Kapitel 8.7 beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des § 44 BNatSchG herbeigeführt werden.

#### *Fledermäuse*

Mit Realisierung des Bebauungsplans wird ein kleiner, unbedeutender Teil insgesamt großer Jagdhabitats in Anspruch genommen. Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen sind nicht zu erwarten. Des Weiteren sind im Geltungsbereich keine Quartiermöglichkeiten vorhanden, sodass eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

#### *Zauneidechse*

Es konnten bei keiner der Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Art ist somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

#### *Schmetterlinge*

Hinweise auf ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Großer Feuerfalter gab es nicht. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

### **8.5.3 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht (LUBW, 2023). Das Plangebiet umfasst eine Fettwiese mittlerer Standorte in artenarmer Ausbildung. Die Wiesenvegetation ist überwiegend durch häufige, bewertungsneutrale Arten geprägt, wie z.B. Scharfer Hahnenfuß, Sauerampfer und Glatthafer. Daneben treten mit geringem Deckungsgrad auch wertgebende Arten wie die Wiesenknautie oder die Margerite auf. Die Wiesenvegetation wird in Richtung Osten etwas artenreicher und geht dann, außerhalb des Geltungsbereichs, in eine artenreiche Wiese über. Im Süden, auf der Straßenböschung der L 524 grenzt ein Gehölzbestand aus z.B. Esche, Feldahorn und Weißdorn an das Plangebiet an. Am Rand der K 3928 im Norden stehen außerhalb des Plangebiets zwei Apfelbäume und an der Bushaltestelle ein junger Birnbaum (siehe Anlage 4).

Gemäß dem Fachplan zum landesweiten Biotopverbund befindet sich am östlichen / südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kernraum sowie ein Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte (LUBW, 2023).

#### Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden ca. 0,8 ha der artenarmen Fettwiese in Anspruch genommen. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des

Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen erbracht werden (siehe Anlage 4). Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch die CEF-Maßnahme für die Feldlerche auf der 1.500 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 880 und 881 (teilweise) sowie durch die anteilige Abbuchung von Ökopunkten aus dem genehmigten Maßnahmenkomplex „Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standorttypische Waldgesellschaften“ (Az. 225.02.021) auf der im Ökokonto des Maßnahmenträgers vorgehaltenen, 73.870 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 ausgeglichen (siehe Kapitel 8.7). Die durch den Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können somit vollständig kompensiert werden.

Bei einer engen Einhaltung der Gebietsgrenzen und einer an den Belangen der Biotopverbundfunktionen ausgerichteten Eingrünung, vordringlich des östlichen Gebietsrandes, sind gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Neckar-Odenwald-Kreises vom 14.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine erheblichen Beeinträchtigungen des landesweiten Biotopverbunds zu erwarten.

#### **8.5.4 Schutzgut Boden und Fläche**

##### Bestand

Gemäß der Bodenkarte von Baden-Württemberg (BK50) wird das Plangebiet überwiegend der bodenkundlichen Einheit Pseudogley aus lösslehmhaltiger Fließerde über skelettreicher Buntsandstein-Fließerde (D122) zugeordnet. Ein kleinflächiger Bereich im Westen des Geltungsbereiches ist als Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins (D33) ausgewiesen. Die im Geltungsbereich anstehenden Böden werden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen insgesamt als mittel bewertet (siehe Anlage 4).

Gemäß Stellungnahme der Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall des Neckar-Odenwald-Kreises vom 14.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Es wurde eine baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 5 ist. Demnach lagert im Geltungsbereich als oberste Schicht ca. 30 cm stark durchwurzelter Oberboden. Darauf folgt zunächst ein feinsandiger und schluffiger Ton, der anschließend in einen Verwitterungslehm übergeht. Dieser Verwitterungslehm wurde als kiesiger, feinkiesiger und stark sandiger Ton / Schluff mit leichtplastischen Eigenschaften und überwiegend steifer bis halbfester Konsistenz angetroffen. Partiiell wurden eingebettete Sandlinsen und schwach plastische Bereiche erbohrt. Mit voranschreitender Teufe geht dieser Verwitterungslehm in den im Liegenden anstehenden Buntsandstein (Fels) über.

Gemäß der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung sind die anstehenden Böden den LAGA-Klassen Z 1.2 bis Z 2 zuzuordnen. Einstufungsrelevant ist der festgestellte pH-Wert (siehe Anlage 5).

##### Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu einer potenziellen Flächenversiegelung von ca. 7.960 m<sup>2</sup> und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen erbracht werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf kann vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen werden (siehe Kapitel 8.7 und Anlage 4).



## 8.5.5 Schutzgut Wasser

### Bestand

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III/IIIa des Wasserschutzgebiets „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ (Nr. 225232) (LUBW, 2023). Die Rechtsverordnung vom 13.10.1999 ist demnach zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Weisbach“ südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 230 m (LUBW, 2023).

Im Rahmen der Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es ist allerdings möglich, dass es, bedingt durch die bindigen Bodenschichten, zu niederschlagsbedingten und oberflächennahen Aufstauungen kommen kann (siehe Anlage 5).

Angesichts der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht empfohlen (siehe Anlage 5).

### Auswirkungen

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen wird das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 6 ist. Dieses wurde fachbehördlich mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation des Ortsteils Strümpfelbrunn angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen soll getrennt über Freispiegelleitungen abgeleitet werden. Die Dachflächen sollen über ein Sedimentations- und Rückhaltebecken im Osten abgeleitet werden. Die Parkplatzflächen sollen hingegen über ein Sedimentations- und Rückhaltebecken mit vorgeschalteter zusätzlicher Sedimentationsanlage im Westen abgeleitet werden. Zur Bemessung der Regenrückhaltebecken wurde ein 5-jährliches Regenereignis angesetzt. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt über die bestehende Verdolung unter der L 524 am Geländetiefpunkt in den südlich verlaufenden Weisbach. Da der Weisbach weiter südlich durch die Zone II des Wasserschutzgebiets „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ verläuft, ergeben sich hierdurch an die Vorbehandlung und den Flächenbedarf erhöhte Anforderungen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (siehe Anlage 6).

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwasserbenutzungen sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist unzulässig.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen. Entsprechende Hinweise wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.5.6 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestand

Die den Geltungsbereich umfassende Fläche trägt zur Kaltluftproduktion bei. Die Kaltluft fließt aufgrund des Nord-Süd-Gefälles in Richtung der Landesstraße 524.

#### Auswirkungen

Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist zudem geplant, auf dem Lebensmittelmarkt Photovoltaikanlagen zu installieren. Zur Förderung der Elektromobilität wird außerdem eine gewisse Anzahl an Stellplätzen mit entsprechenden Ladestationen versehen. Mit den vorgenannten Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

### **8.5.7 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Die Verordnung über den Naturpark (NatParkVO) vom 06.10.1986, zuletzt geändert am 16.12.2014, ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und ist durch die unmittelbare Lage an der L 524 und der K 3928 sowie die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld bereits vorbelastet. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Geltungsbereich keine nennenswerte Bedeutung zu.

#### Auswirkungen

Das Vorhaben wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn führen. Der zukünftige Lebensmittelmarkt wird sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die grünordnerischen Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünung zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird somit dem Schutzzweck des Naturparks gemäß § 3 NatParkVO entsprochen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **8.5.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Bestand

Innerhalb des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Straßenentwässerungsleitung der K 3928. Diese ist bei Bauarbeiten zu beachten.

Bau- oder Bodendenkmälern sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

### Auswirkungen

Für die bestehende Straßenentwässerungsleitung wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers (Neckar-Odenwald-Kreis) festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich gesichert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### **8.5.9 Wechselwirkungen**

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

#### **8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist das bestehende Bauplanungsrecht. Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dementsprechend können die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Die derzeitige Nutzung als Wirtschaftsgrünland würde voraussichtlich fortgeführt.

#### **8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **8.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Für das Plangebiet wurden die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Zur Vermeidung, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen ist im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.
- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen.
- Auswahl entsprechender Leuchtmittel zur Minderung der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte.

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Wiederverwertung des Aushubmaterials.
- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

#### Schutzgut Wasser

- Vegetative Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Umsetzung von Dachbegrünung.
- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes.

### Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen), durch gestalterische Festsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen).

### Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Sicherung der Straßenentwässerungsleitung durch Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers.

## **8.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Für die geplanten baulichen Eingriffe wird demnach ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Aus der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung geht hervor, dass den Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Boden mit einem Verlust von insgesamt 238.896 Ökopunkten (ÖP) ein Ausgleich von 109.086 ÖP innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegenübersteht. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von insgesamt 129.810 ÖP, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichen ist (siehe Tabelle 1 und Anlage 4).

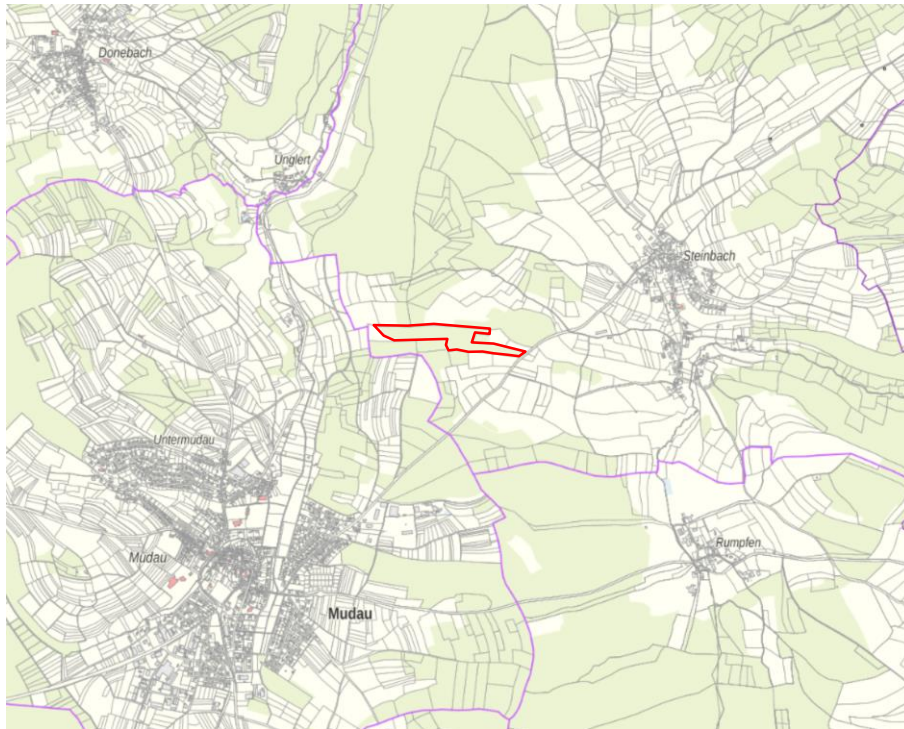
**Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Kompensationsdefizit</b>
Pflanzen	147.888 ÖP	83.222 ÖP	64.666 ÖP
Boden	91.008 ÖP	25.864 ÖP	65.144 ÖP
<b>Summe</b>	<b>238.896 ÖP</b>	<b>109.086 ÖP</b>	<b>129.810 ÖP</b>

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche (CEF-Maßnahme) kann multifunktional den Eingriffen des Bebauungsplans zugeordnet werden. Auf der 1.500 m<sup>2</sup> umfassenden Ackerfläche mit einem Biotopwert von 4 ÖP/m<sup>2</sup> in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 880 und 881 (teilweise) wird eine Buntbrache mit einem Biotopwert von 16 ÖP/m<sup>2</sup> angesät (siehe Abbildung 10). Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 12 ÖP/m<sup>2</sup> und damit zu einem Teilausgleich von insgesamt 18.000 ÖP (= 1.500 m<sup>2</sup> x 12 ÖP/m<sup>2</sup>). Das verbleibende Kompensationsdefizit von 111.810 ÖP (= 129.810 ÖP - 18.000 ÖP) wird durch die anteilige Abbuchung entsprechender Ökopunkte aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis am 15.04.2019 genehmigten Maßnahmenkomplex „Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standorttypische Waldgesellschaften“ (Az. 225.02.021) auf der im Ökokonto des Maßnahmenträgers vorgehaltenen, insgesamt 73.870 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 ausgeglichen (siehe Abbildung 9).

Hierzu wird ein Vertrag zwischen dem Ökokonto-Maßnahmenträger und der Gemeinde Waldbrunn geschlossen. Mit der Zuordnung der Maßnahmen und Flächen können die durch den Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

**Abbildung 9: Übersichtslageplan der Ökokontofläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 (Abbildung unmaßstäblich; LGL, 2023)**



Im Zuge der Umsetzung des Maßnahmenkomplexes werden die überwiegend von Fichten und Kiefern dominierten Maßnahmenflächen langfristig in naturnahe standortentsprechende Eichen-Mischwaldgesellschaften umgewandelt. Der Umbau findet in mehreren Durchforstungsintervallen in Abständen von mindestens 5 bis 10 Jahren statt. Soweit dies möglich ist, erfolgt die Etablierung der Zielbestände durch Naturverjüngung. Bei schwacher oder ausbleibender Verjüngung werden ergänzende Baumpflanzungen vorgenommen. Auf den Maßnahmenflächen sollen sich langfristig möglichst alle Waldentwicklungsphasen einstellen. Entsprechend entstehen heterogene, mehrschichtige und strukturreiche Waldökosysteme. Die Maßnahmen fördern die Entstehung von unterschiedlichsten Lebensraumtypen durch den Erhalt von stehendem wie liegendem Totholz, dem Schutz und Erhalt von erdgebundener Habitats und Habitatbäume und verbessern die Bodenfunktionen und Bodeneigenschaften durch Verringerung der anfallenden Nadelstreu und der damit einhergehenden zunehmenden Bodenversauerung.

#### **Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durchgeführt:

Aufwertung der 1.500 m<sup>2</sup> umfassenden CEF-Fläche für die Feldlerche in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 880 und 881 (tw) durch:

- Ansaat der Ackerfläche als Buntbrache mit einer Blümmischung gesicherter Herkunft (siehe Abbildung 10).
- Anlage eines 3 m breiten Streifens als Schwarzbrache durch jährliches grubbern außerhalb der Vogelbrutzeit (siehe Abbildung 10).
- Jährliche Mahd der Buntbrache zwischen November und Februar unter Belassung von überständigen Strukturen als Sitzwarte für Feldlerchen. Pro Jahr sollte maximal die Hälfte der Fläche gemäht bzw. gemulcht werden. Spätestens nach fünf Jahren muss die Fläche neu angesät werden.

**Abbildung 10: CEF-Fläche für die Feldlerche in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flst. Nrn. 880 und 881 tw (Abbildung unmaßstäblich; Simon + Wagner Ing., 2022)**



Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Waldbrunn und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis gesichert.

#### **8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**

Es ist ein Monitoring zur Feldlerche durchzuführen. Vor Anlage der CEF-Maßnahme ist eine Bestandskartierung des aktuellen Feldlerchenbestandes der Maßnahmenfläche zu erstellen. Die Daten dienen als Referenz für das Monitoring. In den Jahren eins, drei und fünf nach der Anlage der Maßnahmenfläche wird diese bezüglich der Feldlerchen untersucht. Es werden jeweils vier Begehungen im Zeitraum Ende März bis Ende Mai durchgeführt, die Feldlerchen erfasst und Brutreviere bestimmt. Der Monitoringbericht wird der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zum Jahresende vorgelegt. Der Monitoringbericht muss ggf. notwendige Maßnahmenkorrekturen beinhalten. Nach fünf Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Die Kompensation ist erreicht, wenn das Monitoring spätestens im fünften Jahr ergibt, dass die Brutrevierdichte um ein Brutrevier größer ist, als bisher. Die CEF-Maßnahmen gelten in diesem Fall als erfolgreich abgeschlossen.

#### **8.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die verwendeten technischen Verfahren zu den Themen Einzelhandel, Schall, Artenschutz, Boden und Entwässerung entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten und Fachplanungen dokumentiert.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

## 8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und befindet sich am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Landesstraße 524 und der Kreisstraße 3928.

Hinsichtlich der Schallimmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist. Im Ergebnis kommt es durch die Planung zur Inanspruchnahme eines Brutreviers der Feldlerche im unmittelbaren Umfeld. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist deshalb im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung eine 1.500 m<sup>2</sup> große Ackerfläche im Raum der lokalen Population als Brut- und Nahrungshabitat aufzuwerten. Mit der Umsetzung der im Kapitel 8.7 beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des § 44 BNatSchG herbeigeführt werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer potenziellen Flächenversiegelung von ca. 7.960 m<sup>2</sup> und der Inanspruchnahme eines Teils der artenarmen Fettwiese. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen erbracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die CEF-Maßnahme für die Feldlerche auf der 1.500 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 880 und 881 (teilweise) sowie durch die anteilige Abbuchung von Ökopunkten aus dem genehmigten Maßnahmenkomplex „Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standorttypische Waldgesellschaften“ auf der im Ökokonto des Maßnahmenträgers vorgehaltenen, 73.870 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 ausgleichen (siehe Kapitel 8.7 und Anlage 4).

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kann das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt werden. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das fachbehördlich mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt wurde. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt demnach im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen wird getrennt über Sedimentations- und Rückhaltebecken abgeleitet. Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt über die bestehende Verdolung unter der L 524 am Geländetiefpunkt in den südlich verlaufenden Weisbach (siehe Anlage 6).

Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Durch grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert. Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist zudem geplant, auf dem Lebensmittelmarkt Photovoltaikanlagen zu installieren.

Zur Förderung der Elektromobilität wird außerdem eine gewisse Anzahl an Stellplätzen mit entsprechenden Ladestationen versehen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird damit entsprochen.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Das Vorhaben wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn führen. Der zukünftige Lebensmittelmarkt wird sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit dem Schutzzweck des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ Rechnung getragen.

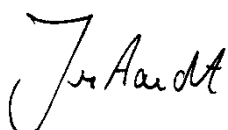
Innerhalb des Plangebiets verläuft eine unterirdische Straßenentwässerungsleitung der K 3928. Diese wird mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Betreibers (Neckar-Odenwald-Kreis) bauplanungsrechtlich gesichert und damit der Betrieb und die Zugänglichkeit zukünftig sichergestellt. Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 9 Flächenbilanz

**Tabelle 3: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen**

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 11.376
<ul style="list-style-type: none"><li>davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li></ul>	ca. 2.735
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>ca. 11.376</b>

Mainz, den 21.06.2023



JESTAEDT + Partner



## 10 Quellenverzeichnis

- GVV – GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND NECKARGERACH-WALDBRUNN (2006): Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung Ortslageplan Strümpfelbrunn. Neckargerach.
- LGL – LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG (2023): Open Data für Geobasisdaten. Internetseite: <https://www.lgl-bw.de/Produkte/Open-Data/> (zuletzt abgerufen am 05.01.2023).
- LGRB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2023): LGRB-Kartenviewer. Internetseite: <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt abgerufen am 05.01.2023).
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW. Internetseite: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> (zuletzt abgerufen am 05.01.2023).
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Mannheim.
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2023): 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans: Kapitel Wohnbauflächen, Kapitel Gewerbliche Bauflächen. Internetseite: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Regionalplanaenderung> (zuletzt abgerufen am 05.01.2023).
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG – ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002). Stuttgart.