

Planungsträger:  
Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn  
Hauptstraße 25  
69437 Neckargerach

**Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
Ortslageplan Strümpfelbrunn**

**Begründung mit integriertem Umweltbericht**

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 25 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 106-21

vorgelegt von:

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

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

**Mainz, den 17.02.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH .....	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	6
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....	6
4.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar und Zielabweichungsverfahren .....	6
4.3	Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn .....	8
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	9
7	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES NECKARGERACH- WALDBRUNN .....	10
8	UMWELTBERICHT .....	11
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach- Waldbrunn .....	11
8.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	11
8.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	14
8.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	14
8.4.2	Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt .....	15
8.4.3	Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	17
8.4.4	Schutzgut Boden und Fläche .....	17
8.4.5	Schutzgut Wasser.....	18
8.4.6	Schutzgut Klima / Luft.....	19
8.4.7	Schutzgut Landschaft .....	19
8.4.8	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	20
8.4.9	Wechselwirkungen.....	20
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ..	20
8.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21
8.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt .....	22
8.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	23
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23
9	QUELLENVERZEICHNIS .....	25

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungenanalyse 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: Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Baugrundtechnische Untersuchung zum Bauvorhaben 69429 Waldbrunn Odenwaldstraße (Stand Mai 2021).
- Anlage 5: 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 Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5.000 im Original)

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage im Raum.....	4
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.....	7
Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem Gebietssteckbrief zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans .....	7
Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn .....	8
Abbildung 5: Bestandssituation.....	9
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept .....	10
Abbildung 7: Untersuchte Flächenalternativen in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn .....	13
Abbildung 8: Brutreviere.....	15
Abbildung 9: Biotoptypenkartierung .....	17
Abbildung 10: CEF-Fläche für die Feldlerche in der Gemarkung Strümpfelbrunn, Flst. Nrn. 880 und 881 tw.....	22

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Vergleich der Standortalternativen .....	13
---	----

## 1 Erfordernis der Planung

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Neckargerach-Waldbrunn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei mit Außenbereich. Die maximale Verkaufsfläche beträgt insgesamt 1.250 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben dient der Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs.

Der Änderungsbereich 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, Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))**



Die von der Gemeinde Waldbrunn beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Strümpfelbrunn-Ost“ entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des GVV Neckargerach-Waldbrunn. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Um die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Entwicklung anzupassen, soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ geändert werden (siehe Karte 1).

## 2 Verfahren

Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslageplan Strümpfelbrunn gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.12.2022.

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes 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 Bestandteil dieser 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 Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren 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 4).

Für die Offenlage wurden folgende Fachgutachten und Unterlagen erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 3),
- Zielabweichungsverfahren (siehe Anlage 5).

Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde unter Zugrundelegung der vorgenannten Fachgutachten und Unterlagen fortgeschrieben. Diese waren im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2022 in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich dem 27.01.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2022 mit Frist bis einschließlich dem 27.01.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen 12 Stellungnahmen ein, von denen drei Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen enthielt.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Gemeindeverwaltungsverband vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung ergaben sich hieraus nicht. Der Umweltbericht wurde in Kapitel 8.4.8 „Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter“ redaktionell ergänzt.

### **3 Räumlicher Änderungsbereich**

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Fläche von ca. 1,14 ha umfasst die Flurstücke Nrn. 994, 1056 sowie 1057 in der Gemarkung Strümpfelbrunn und wird begrenzt:

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

Maßgeblich für die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerische Teil der Flächennutzungsplanänderung (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) liegen in einer Distanz von rund 20 bis 25 km.

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 und die verbrauchernahe Versorgung sowohl in der Gemeinde Waldbrunn als auch im Umland zu erwarten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben.

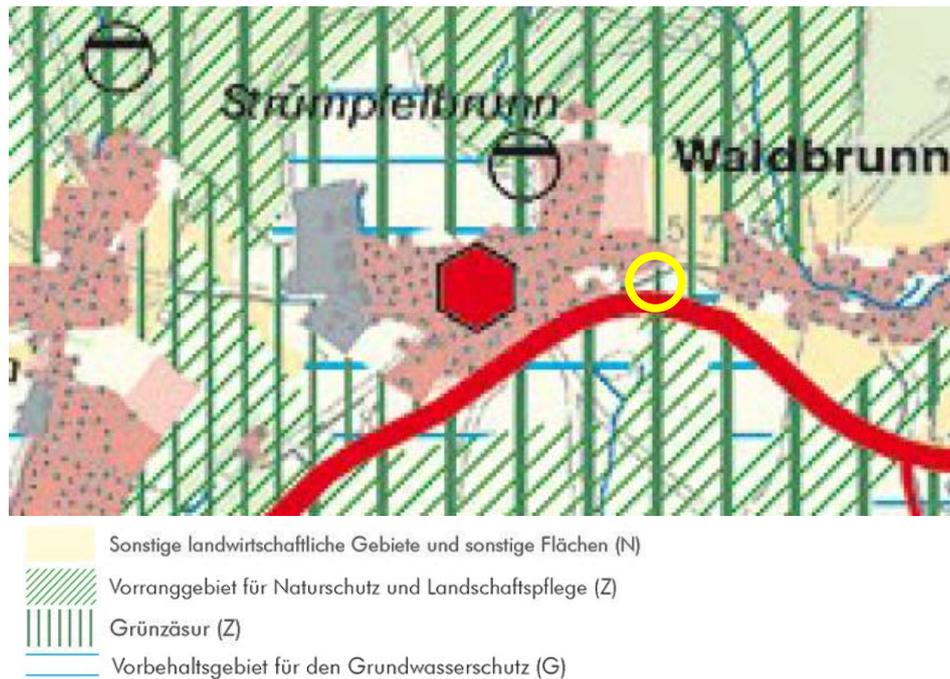
### **4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar und Zielabweichungsverfahren**

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.

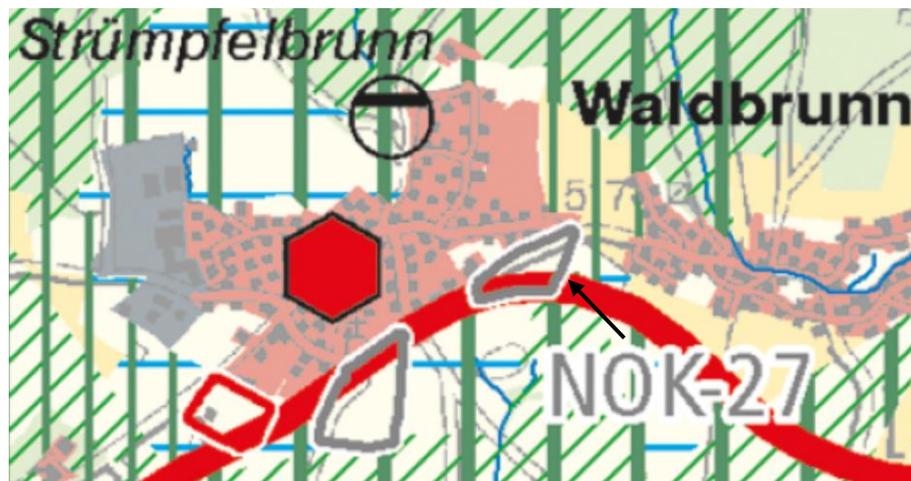
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist für das Plangebiet „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“, eine Grünzäsur (Z) sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) festgelegt (siehe Abbildung 2).

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



**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, 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 5). Hinsichtlich des Antrags auf die Zulassung einer Zielabweichung gem. § 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 gem. Plansatz 2.1.2 Z i. V. m. Plansatz 2.1.3 Z 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.

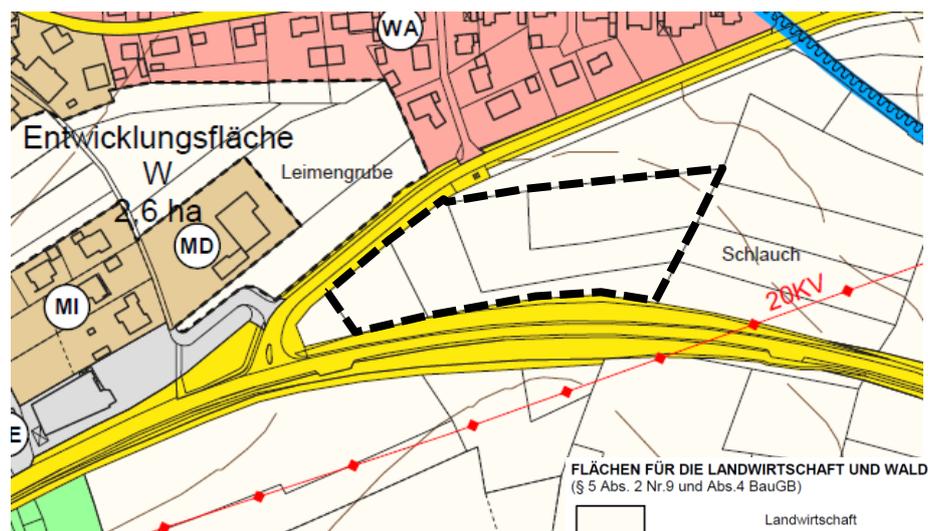
Bei den von den anerkannten Naturschutzverbänden vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen soll in den Bauleitplanverfahren geprüft werden, ob diese berücksichtigt werden können.

Weitergehende Ausführungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

#### 4.3 Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Neckargerach-Waldbrunn wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 4).

**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 Änderungsbereich wird im Norden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, im Süden durch einen Gehölzbestand und die Landesstraße 524 (Bucherer 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 (Änderungsbereich weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich, Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))**



## 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 Verkaufsfläche 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 Gebäu-

deplatzierung und Ausrichtung auf dem Grundstück bieten sich somit gute Blickbeziehungen und die Verkehre können reibungslos und sicher abgewickelt werden (siehe Abbildung 6).

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 Mülsen auf kurzem Wege erreichbar (siehe Abbildung 6).

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen im Übergang zur freien Landschaft sind Anpflanzflächen mit Sträuchern und Bäumen 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).

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.

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.

**Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich; Schoofs Immobilien GmbH, 2022)**



## 7 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ geändert werden (siehe Karte 1).

## **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 Inhaltsverzeichnis 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn**

Die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes und damit das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1 dargestellt. Hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Angaben über Standort, Art der Bodennutzung und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden) wird auf die Kapitel 5 und 6 verwiesen.

### **8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für die Flächen-nutzungsplanänderung von Bedeutung:

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

Von der Landesstraße 524 und der Kreisstraße 3928 sowie von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Schallimmissionen aus. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist.

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

Durch die vorbereitende Bauleitplanung wird die Versiegelung von Böden und somit eine Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser ermöglicht. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und WG anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 225232 „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Tal-mühle“ ist die Rechtsverordnung vom 13.10.1999 zu beachten.

#### **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 sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wurde eine bau- grundtechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 4 ist.

### 8.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 ÖPNV 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 Straßenverkehrsnetz (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).

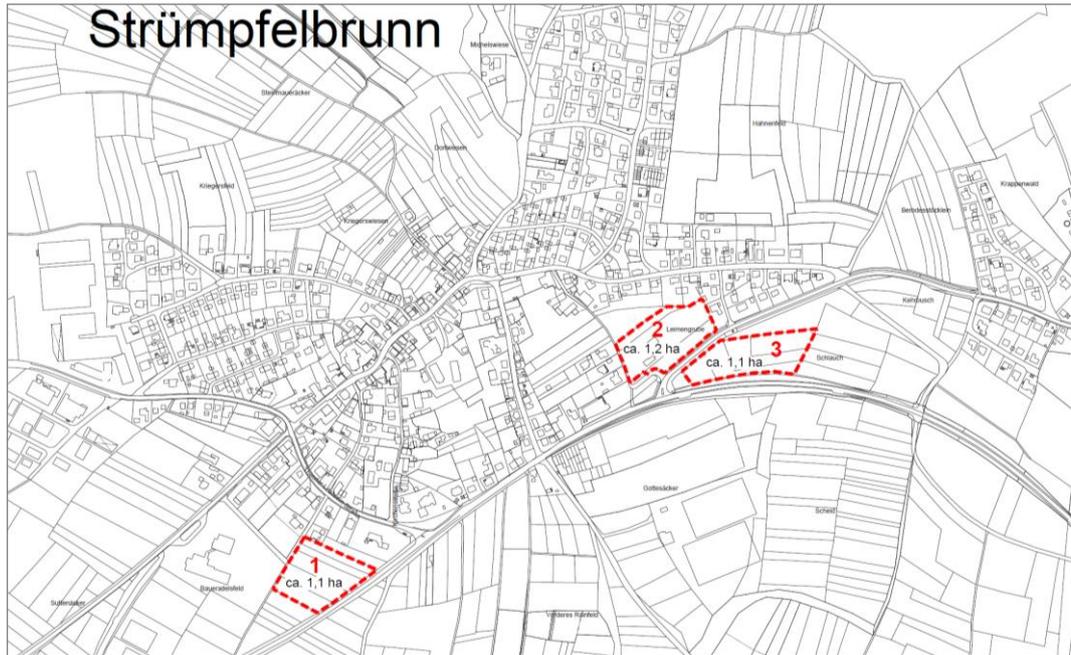
Suchraum für den neuen Versorgungsstandort war das gesamte Gemeindegebiet von Waldbrunn, bestehend aus den sechs Ortsteilen Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach, Oberdielbach, Schollbrunn, Mülsen und Weisbach.

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 (4 Hausärzte, 2 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 Straßenverkehrsnetz 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 kleinstruktu-  
rierten Ortsteilen Weisbach, Mülsen und Schollbrunn stehen auch hinsichtlich der an-  
grenzenden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzzone I und II) keine  
ausreichend großen Flächen in städtebaulich integrierter Lage zur Verfügung.

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

**Abbildung 7: Untersuchte Flächenalternativen in der Gemeinde Waldbrunn, Orts-  
teil 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 Straßenverkehrsnetz (Landesstraße, Kreisstraße)</b>	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 Straßenverkehrsnetz 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 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 (siehe Tabelle 1). 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.

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

### 8.4.1 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.

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

### Auswirkungen

Hinsichtlich der Schallmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens 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 Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

## 8.4.2 Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt

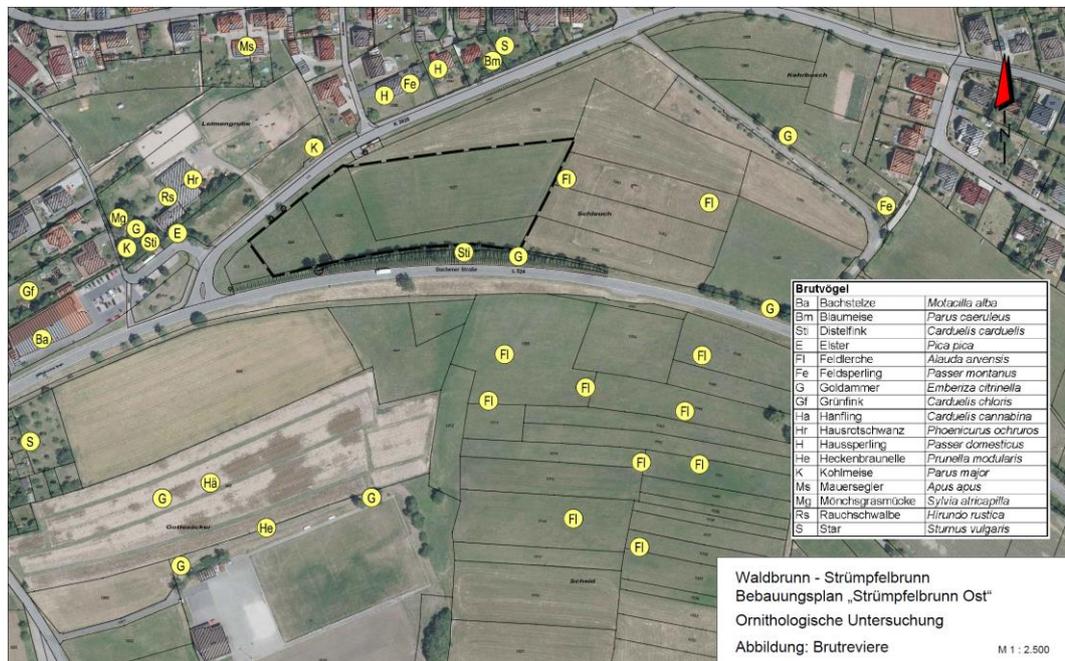
Es wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Anlage 3 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### 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 angrenzende Straßenböschung, Grabenböschungen und Heckenränder geeignete Lebensräume dar. Bei keiner der Begehungen konnte 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 nichtsauren 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 überfliegen, 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 aufzuwerten. Mit der Umsetzung der im Kapitel 8.6 beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des BNatSchG § 44 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*

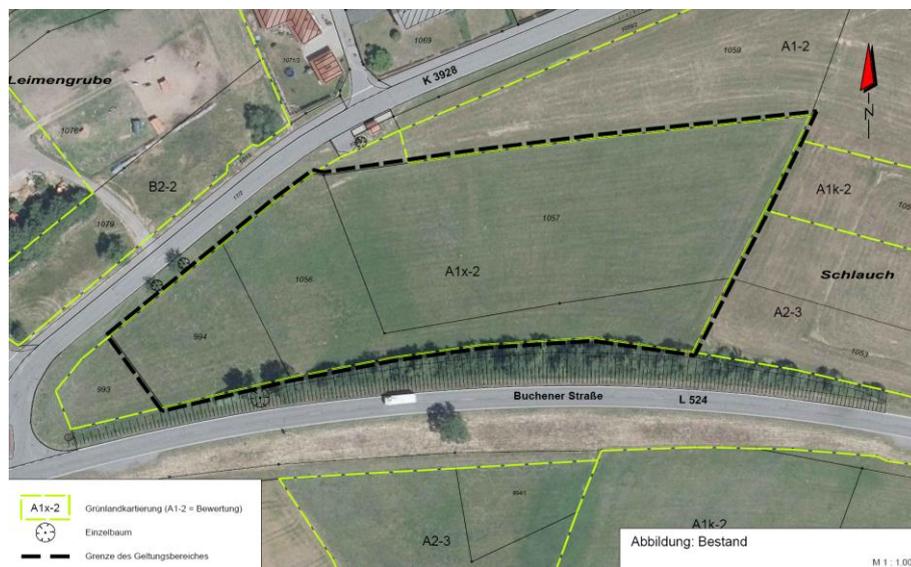
Hinweise auf ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Großer Feuerfalter gab es nicht. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

### 8.4.3 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### Bestand

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht (LUBW, 2022). Das Plangebiet umfasst eine Fettwiese mittlerer Standorte in artenarmer Ausbildung (A1-x2). 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 Änderungsbereichs, 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 Abbildung 9).

**Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (Abbildung unmaßstäblich; Simon + Wagner Ing., 2022)**



Gemäß dem Fachplan zum landesweiten Biotopverbund befindet sich am östlichen/südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kernraum sowie ein Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte (LUBW, 2022).

#### Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden ca. 0,9 ha der artenarmen Fettwiese in Anspruch genommen. Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich kompensiert (siehe Kapitel 8.6). 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.

### 8.4.4 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 Änderungsbereiches ist als Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde

aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins (D33) ausgewiesen. Die im Änderungsbereich anstehenden Böden werden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen insgesamt als mittel (Gesamtwert je 2,0) bewertet.

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 4 ist. Demnach lagert im Änderungsbereich 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 Tiefe 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 4).

#### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in Anspruch genommen. Unter Zugrundelegung der in § 17 BauNVO dargelegten Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl sonstiger Sondergebiete wird eine potentielle Flächenversiegelung in der Größenordnung von ca. 9.100 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht, sofern diese Obergrenze im Bebauungsplanverfahren voll ausgenutzt wird. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Änderungsbereiches sowie der externen CEF-Fläche für die Feldlerche erbracht werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen (siehe Kapitel 8.6).

### **8.4.5 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIa des Wasserschutzgebiets „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ (Nr. 225232) (LUBW, 2022). Die Rechtsverordnung vom 13.10.1999 ist zu beachten.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Weisbach“ südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 230 m (LUBW, 2022).

Im Rahmen der Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es ist allerdings möglich, dass es zu niederschlagsbedingten und oberflächennahen Aufstauungen, bedingt durch die bindigen Bodenschichten, kommen kann (siehe Anlage 4).

Angesichts der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht empfohlen (siehe Anlage 4).

#### Auswirkungen

Aufgrund der planungsrechtlich möglichen Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung sowie Begrünung der

Grundstücksfreiflächen) kann das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt werden.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das fachbehördlich mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt wird. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Freispiegelleitungen zu sammeln und gedrosselt in Richtung Süden des bestehenden Entwässerungsgrabens abzuleiten. Bedingt durch die Lage in der Wasserschutzzone III ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers, z.B. durch Sedimentationsbecken oder Filterschächte, erforderlich.

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.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.

#### **8.4.6 Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestand

Die den Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Durch grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet wie Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung sowie Begrünung der 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaangepasstung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen.

#### **8.4.7 Schutzgut Landschaft**

##### Bestand

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches und im direkten Umfeld bereits vorbelastet. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet 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 gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) im

parallel laufenden Bebauungsplanverfahren in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen) zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit dem Schutzzweck des Naturparks gemäß § 3 NatParkVO Rechnung getragen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### **8.4.8 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter**

##### Bestand

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

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

##### Auswirkungen

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **8.4.9 Wechselwirkungen**

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

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

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

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

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

Nachfolgend werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Schutzgütern beschrieben, die im Bebauungsplanverfahren innerhalb des Änderungsbereiches zu berücksichtigen sind:

#### 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 grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 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 im Bebauungsplan.

#### Schutzgut Wasser

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

#### 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, Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen) im Bebauungsplan.

#### Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

- Einhaltung notwendiger Abstände zu Sachgütern wie z.B. der Straßenentwässerungsleitung der K 3928.
- Anzeigepflicht von archäologischen Funden oder Befunden gemäß § 20 DSchG.

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

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die geplanten baulichen Eingriffe wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Ein Teilausgleich kann innerhalb des Änderungsbereiches durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen erfolgen. Weiterhin kann die Maßnahme zur Aufwertung der externen CEF-Fläche für die Feldlerche als Ausgleich angerechnet werden. Für die 1.500 m<sup>2</sup> umfassende Ackerfläche ist eine Aufwertung von 12 ÖP/m<sup>2</sup> und damit von insgesamt 18.000 ÖP zu erwarten (siehe Anlage 3). Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Die Konkretisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden auf Ebene des Bebauungsplans folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durchgeführt:

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

- Ansaat der Ackerfläche als Buntbrache mit einer Blümmischung gesicherter Herkunft.
- Anlage eines 3 m breiten Streifens als Schwarzbrache durch jährliches grubbern außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Jährliche Mahd der Buntbrache zwischen November und Februar unter Belastung 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 Gemarkung Strümpfelbrunn, Flst. Nrn. 880 und 881 tw (Abbildung unmaßstäblich; Simon + Wagner Ing., 2022)**



#### 8.7 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 1, 3 und 5 nach der Anlage der Maßnahmenfläche wird diese bezüglich der Feldlerchen untersucht. Es werden jeweils 4 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.

## **8.8 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 und Boden entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten dokumentiert.

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

## **8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortiments und einer Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben dient der Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung. Das ca. 1,14 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Waldbrunn im Ortsteil Strümpfelbrunn und umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

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 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 8.6 beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des BNatSchG § 44 herbeigeführt werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer potenziellen Flächenversiegelung von ca. 0,9 ha und der Inanspruchnahme eines Teils der artenarmen Fettwiese. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Änderungsbereiches sowie der CEF-Fläche für die Feldlerche erbracht werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen (siehe Kapitel 8.6).

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das fachbehördlich mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt wird. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen) kann das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt werden.

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 Änderungsbereiches 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 im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Der Änderungsbereich 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 gemäß § 3 NatParkVO Rechnung getragen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Straßenentwässerungsleitung der K 3928. Diese wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers (Neckar-Odenwald-Kreis) bauplanungsrechtlich gesichert. Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Mainz, den 17.02.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive, flowing style.

JESTAEDT + Partner

9

**Quellenverzeichnis**

GVV – GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND NECKARGERACH-WALDBRUNN (2006): Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung Ortslageplan Strümpfelbrunn. Neckargerach.

LGL – LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG: Open Data für Geobasisdaten. Internetseite: <https://www.lgl-bw.de/Produkte/Open-Data/> (zuletzt abgerufen am 16.01.2023).

LGRB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2022): LGRB-Kartenviewer. Internetseite: <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt abgerufen am 16.01.2023).

LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW. Internetseite: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> (zuletzt abgerufen am 16.01.2023).

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Mannheim.

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2022): 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 16.01.2023).

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG – ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002). Stuttgart.