

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'KERNSTADT SÜDOST'

Gemarkung Krautheim
Stadt Krautheim
Hohenlohekreis

Stand: 05. März 2026

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Plangebiet	3
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	3
2.2 Städtebaulicher Entwurf	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bebauungsplanchronologie	6
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	7
4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	7
4.4 Grünflächen und Pflanzgebote	7
5 Örtliche Bauvorschriften	7
6 Erschließung	8
7 Immissionsschutz	8
8 Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung	10
9 Bodenordnung	13
10 Hochwassergefahr und Starkregen	13
10.1 Hochwasser	13
10.2 Starkregen	14
11 Denkmalschutz - Jagsttalbahn	14
12 Schutzgebiete	15
UMWELTBERICHT	18
13 Einleitung	18
13.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	18
13.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	18
13.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	18
13.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	19
13.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	20
13.2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken	20
14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
14.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	21
14.1.1 Schutzgut Landschaftsbild	21
14.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
14.1.3 Schutzgut Fläche	24
14.1.4 Schutzgut Boden	25
14.1.5 Schutzgut Wasser	26
14.1.6 Schutzgut Klima/Luft	27
14.1.7 Schutzgut Mensch	28
14.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
14.1.9 Umweltrisiken	29
14.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung	29
14.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	29
14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
14.4 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	30
15 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung	30
16 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	31
16.1 Inhalte des Monitorings	31
16.2 Monitoring – Zeitplan	31
17 Zusammenfassung	31

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Krautheim bildet gemeinsam mit der Gemeinde Dörzbach ein Doppelunterzentrum und übernimmt damit zentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung der Region. Als Doppelunterzentrum sind beide Kommunen verpflichtet, eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen. In den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungssituation in Krautheim jedoch deutlich verschlechtert. Insbesondere die Schließung des Edeka-Marktes führte zu einer erheblichen Versorgungslücke. Derzeit wird die Nahversorgung im Lebensmittelbereich ausschließlich durch den Lidl-Discounter im Gewerbegebiet „Untere Au West“ abgedeckt.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel in der Kernstadt zwischen Götzstraße und Bahnhofstraße / Altkrautheimer Straße von großer Bedeutung. Es handelt sich um eine innerörtliche Brachfläche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung. Die Aktivierung dieser Fläche entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Der Standort ist infrastrukturell gut angebunden und sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte und entspricht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung und kompensiert bestehende Angebotsverluste. Ergänzend schließt ein Drogeriemarkt die Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich.

Darüber hinaus bietet das Vorhaben die Chance zur städtebaulichen Aufwertung und Belebung der Kernstadt durch die Wiedernutzung einer innerörtlichen Brachfläche. Angesichts der ländlichen Struktur Krautheims ist eine leistungsfähige, gut erreichbare Versorgungsstruktur besonders wichtig.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in Krautheim-Tal (siehe untenstehender Lageplan). Es umfasst die Flurstücke
 - teilweise: 405, 405/5, 409, 411, 413/32, 3015/2, 3023,
 - vollständig: 412, 413/20, 3017, 3019, 3020, 3021, 3022
 der Gemarkung Krautheim mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

Die Flurstücke umfassen innerörtliche Gärten, ehemalige Gewächshäuser, einen ehemaligen Gärtnerbetrieb sowie eine Teilfläche der stillgelegten Jagsttal-Bahn. Die Bahntrasse verläuft ca. 2m über dem anstehenden Gelände, das in Richtung Jagst abfällt. Im Südosten begrenzt die Jagst das Plangebiet. Ansonsten grenzen gemischte und gewerbliche Bauflächen an. Die Nachbarbebauung ist durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Im Nordosten schließt sich ein großer Gewerbebetrieb an.

Das Plangebiet stellt Innenbereich dar. Die Bebauungspläne „Süd, Urschrift“ und „Im Tal, Urschrift“ überplanen das Plangebiet.

Das Plangebiet kann über die Götzstraße und die Bahnhofstraße / Altkrautheimer Straße angefahren werden.



Abbildung: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle LUBW

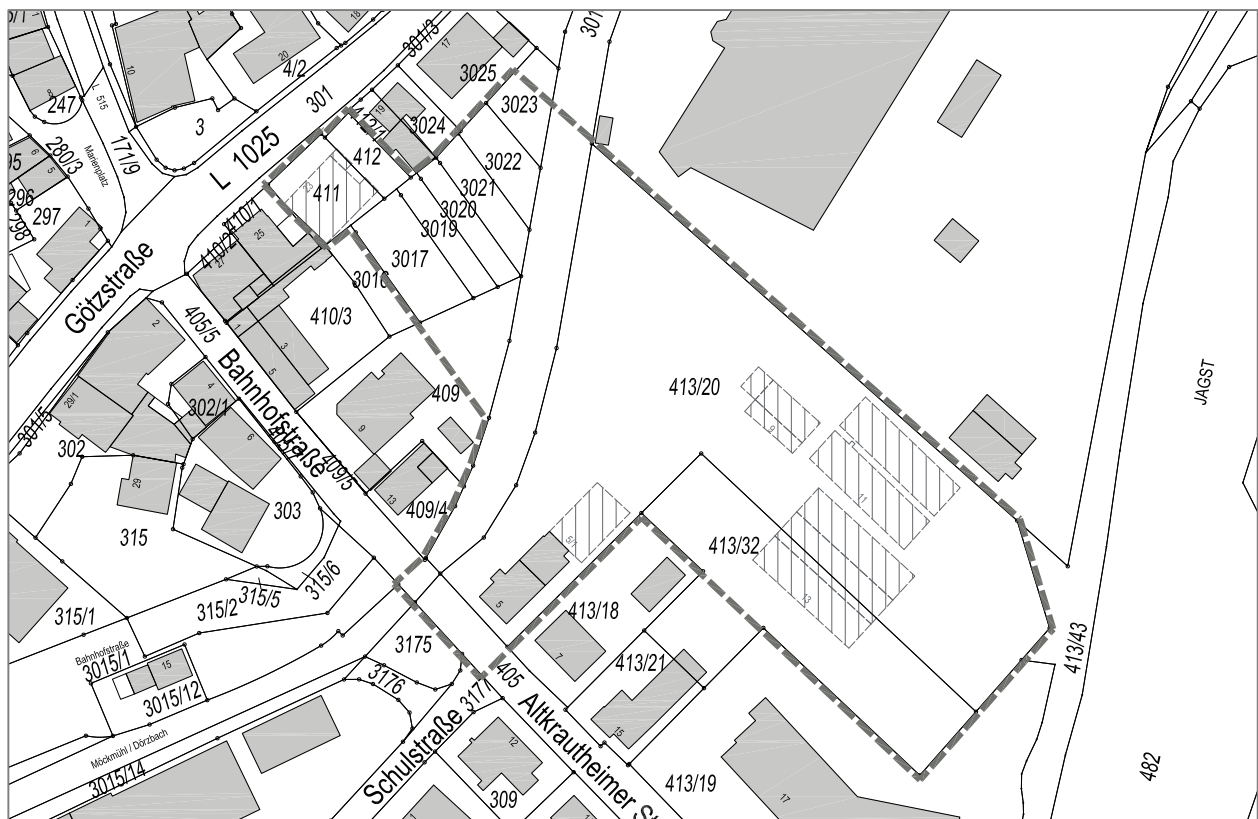


Abbildung: ALK mit Geltungsbereich, Quelle LUBW

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf basiert auf einer Erschließung über die 'Götzstraße' und die 'Altkrautheimer Straße/Bahnhofstraße' und einer nutzerorientierten Organisation der Flächen. Die beiden vorgesehenen Zufahrten gewährleisten eine funktionale Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Siedlungsbereich und eine gute Erreichbarkeit.

Die Gebäude der Einkaufsmärkte werden so angeordnet, dass eine gute Sichtbarkeit und Orientierung für Kundinnen und Kunden aus dem Straßenraum herausgegeben ist. Die Stellplatzflächen sind unmittelbar den Märkten vorgelagert und ermöglichen eine kundenfreundliche Nutzung mit kurzen Wegen zwischen Parkplatz und Eingangsbereich. Insgesamt werden damit eine gute Erreichbarkeit und eine übersichtliche räumliche Struktur des Standortes sichergestellt.

Gleichzeitig berücksichtigt der Entwurf im Rahmen des begrenzten innerörtlichen Plangebietes die Belange von Natur und Landschaft. Durch eine strukturierte Anordnung der Bau- und Verkehrsflächen und ein Abrücken von den sensiblen Jagsttalbereichen werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß begrenzt und eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Ergänzend tragen vorgesehene Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Standortes in das Umfeld bei.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung der Nahversorgung und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Einbindung in die offene Landschaft
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festlegung von planexternen Ausgleichsflächen
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlichen Belangen

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Krautheim gehört gemäß Strukturkarte zum 'Ländlichen Raum im engeren Sinne'. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 ist für das Plangebiet Siedlungs- und Gewerbenutzung definiert. Krautheim ist mit der Nachbargemeinde Dörzbach als Doppelunterzentrum ausgewiesen.

Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Denn regionalplanerischen Zielsetzungen wird damit entsprochen.

Das Plangebiet wird von einer Trasse für Ferngasleitungen und der ehemaligen Jagstalbahn-Trasse gekreuzt. Im Süden schließt direkt das Plangebiet ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an.

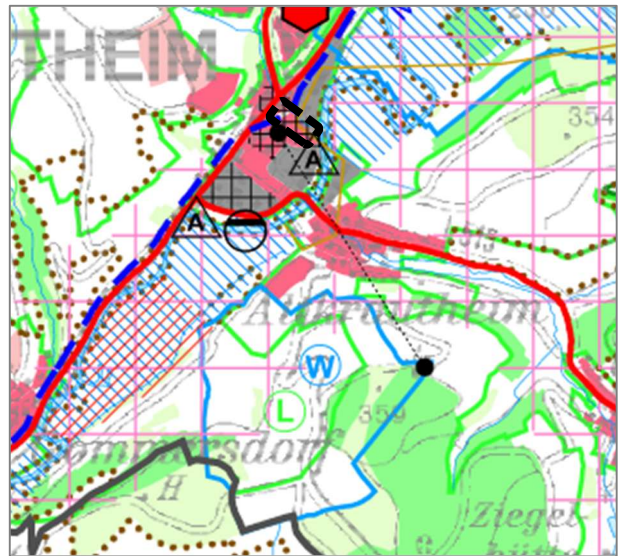


Abbildung: Auszug Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Krautheim – Dörzbach – Mulfingen, 9. Änderung. Fortschreibung als Gemischte Baufläche sowie als Bahntrasse ausgewiesen. Der Bebauungsplan überplant Innenbereich. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

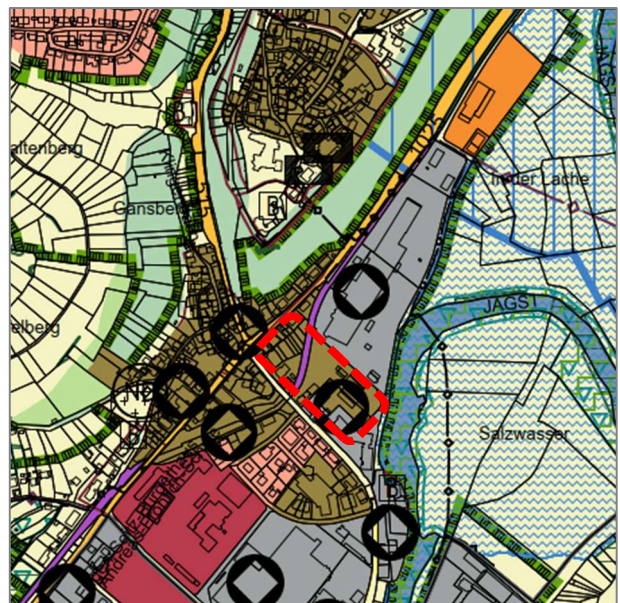


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan 9. Änderung 1. Fortschreibung, GVV Krautheim, Quelle: Klärle GmbH

2025

3.3 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich 'Kernstadt Südost' liegen eine Vielzahl an rechtskräftige Planungen vor. Die Abgrenzungen dieser Bebauungspläne werden in der nebenstehenden Übersichtskarte deutlich.

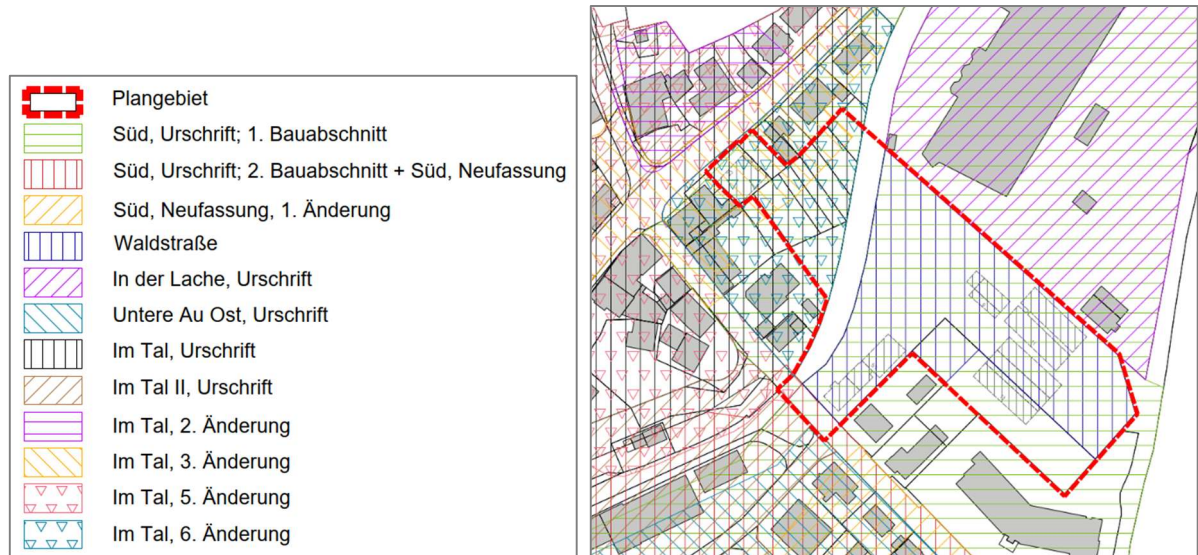


Abbildung 1: Bebauungspläne

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes „SO – Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe – Nahversorgung und Drogerie“ gemäß § 11 (3) BauNVO erfolgt, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs planungsrechtlich zu sichern und zugleich eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels in zentraler Lage zu gewährleisten. Das Sondergebiet ermöglicht die Ansiedlung von maximal zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m². Beide Betriebe übernehmen eine zentrale Funktion für die Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren sowie weiteren Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Beschränkung auf diese beiden Nutzungen dient dazu, den Standort gezielt auf die geplante Nahversorgung auszurichten. Ergänzende untergeordnete Sortimente sind zulässig, da sie typischer Bestandteil moderner Einzelhandelsbetriebe sind und zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Betriebe beitragen, ohne die grundsätzliche Ausrichtung der Nutzung zu verändern. Die untergeordnet zulässigen Nutzungen ergänzen die Hauptnutzungen funktional und stärken die Versorgungsfunktion des Standortes. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen, um die planungsrechtliche Zielsetzung – die Sicherung eines klar auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsstandortes – zu gewährleisten und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Insgesamt dient die Festsetzung des Sondergebietes dazu, die Nahversorgung langfristig zu sichern, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und eine geordnete Einzelhandelsstruktur zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wie die GRZ und die Gebäudehöhe orientieren sich an einem aktuell vorliegenden Entwurf des Bauvorhabens und den Wünschen der Bauherren/Investoren.

Die maximale Höhenfestsetzung GH=7,5m wird bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe 231,3 ü.NN festgelegt. Diese feste Bezugshöhe für die Höhenentwicklung im Plangebiet basiert auf der Höhe der ehemaligen Jagsttalbahntrasse, die vermessungstechnisch hinsichtlich der Höhe aufgenommen wurde, und beeinflusst die gesamte Höhenentwicklung im Plangebiet nach Süden zur Jagst hin. Im Plangebiet muss aufgrund der höher gelegenen Erschließungsstraßen Götzstraße und Bahnhofstraße ein grundsätzliches Erschließungsgefälle für Zufahrten und Neigung im Parkplatzbereich berücksichtigt werden, welches höher als das bestehende Gelände liegt. Dadurch entstehen Gelände-Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken hin. Durch die Höhen-Vorgaben der Jagsttalbahntrasse werden diese Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken noch um rund 1,5m verstärkt. Es werden Stützwände auf der Grenze und teilweise

auch für die Gebäude als Brandwand /Grenzbebauung notwendig. Die Höhenunterschiede entlang der Nachbargrundstücke sind im Lageplan des Bebauungsplanes eingeschrieben. Es ist geplant dafür Baulasten im Grundbuch einzutragen. Die Abstimmung mit den Eigentümern befindet sich in der Bearbeitung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 auf das Höchstmaß festgesetzt, um eine effiziente und flächensparende Nutzung des vergleichsweise kleinen Plangebietes zu ermöglichen. Dadurch kann der für die Nahversorgung vorgesehene Einzelhandelsstandort einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Anlieferungs- und Erschließungsflächen funktionsgerecht realisiert werden. Die Festsetzung gewährleistet somit eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche, vermeidet Inanspruchnahme im Außenbereich und sichert gleichzeitig die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der vorgesehenen Nutzungen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne der offenen Bauweise vorgesehen, die Gebäudelänge jedoch begrenzt sich durch die dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen. Zielsetzung ist die Planung möglichst effektiv und flexibel zu gestalten und die großen Kubaturen der Einzelhandelsgebäude im vergleichsweise kleinen Gebiet unterzubringen.

4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

Im SO-Gebiet sind in den so gekennzeichneten Flächen Stellplätze, eine Einkaufswagenbox, ein Müllhäuschen und Werbung unter Beachtung der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften zulässig. Die Stellplatzflächen sind den Märkten unmittelbar vorgelagert und ermöglichen eine kundenfreundliche Nutzung mit kurzen Wegen zwischen Parkplatz und Eingangsbereich.

4.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Aufgrund der vorgesehenen großflächigen Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten verbleiben innerhalb des Plangebietes nur begrenzte Restflächen für Begrünungsmaßnahmen. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen daher dazu, diese Flächen gezielt für ökologische, klimatische und gestalterische Funktionen zu nutzen sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern.

Das Pflanzgebot 1 (pfg1) sieht die Anlage einer Hecke vor, die zur Eingrünung des Gebietes beiträgt und zugleich Lebensraumstrukturen für Tiere schafft. Ergänzend werden Ersatzhabitate für Zauneidechsen hergestellt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Das Pflanzgebot 2 (pfg2) dient der Begrünung der Zufahrtbereiche durch robuste Kleinsträucher. Dadurch wird die versiegelte Fläche optisch gegliedert und ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Standortes geleistet. Die Pflanzgebote 3 und 4 (pfg3, pfg4) betreffen die Begrünung der Parkplatzflächen durch Baumpflanzungen mit Wiesen- bzw. Bodendeckerflächen. Diese Maßnahmen verbessern das Mikroklima, spenden Schatten, reduzieren die Aufheizung der Stellplatzflächen und tragen zur gestalterischen Einbindung der Anlage in das Umfeld bei. Mit dem Pflanzgebot 5 (pfg5) werden in der Jagstau standortgerechte, heimische Gehölze der Aue gepflanzt. Dies stärkt die ökologische Funktion des Gewässerraums, fördert die Biodiversität und unterstützt die landschaftliche Einbindung des Plangebietes.

Insgesamt tragen die Pflanzgebote dazu bei, die unvermeidbaren Versiegelungen auszugleichen, das Mikroklima zu verbessern sowie ökologische und gestalterische Qualitäten innerhalb des Plangebietes zu sichern.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden festgesetzt, um eine geordnete bauliche Entwicklung des Sondergebietes sicherzustellen und ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen funktionale Anforderungen des großflächigen Einzelhandels mit gestalterischen und umweltbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien trägt zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung bei und ermöglicht eine zeitgemäße energetische Ausstattung der Gebäude. Es ist geplant die bestehende PV-Pflicht für die Stellplätze auf den Dächern der beiden Einzelhandelsbetriebe vollständig umzusetzen.

Die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen dienen der funktionalen Ausgestaltung der Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie einer geordneten Gestaltung des Grundstücks. Die geplante Oberflächenversiegelung durch Asphalt gewährleistet eine dauerhafte und betrieblich geeignete Ausführung der Stellplatz- und Verkehrsflächen. Der Verzicht auf Einfriedungen trägt zu einer offenen und übersichtlichen Gestaltung des Standortes bei.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Begrenzung und Steuerung der Werbung am Standort. Ziel ist es, die notwendige Sichtbarkeit der Betriebe zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch übermäßige oder störende Werbeanlagen – insbesondere mit bewegtem oder stark leuchtendem Licht – auszuschließen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie mögliche Blendwirkungen für den Verkehr vermieden werden.

Fremdwerbung wird im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich um einen integrierten Nahversorgungsstandort handelt. Ziel ist es, die Werbeanlagen auf die im Gebiet ansässigen Betriebe zu beschränken und übermäßige oder standortfremde Werbenutzung zu vermeiden. Der Ausschluss von Fremdwerbung trägt zudem dazu bei, visuelle Belastungen für die angrenzenden Nutzungen sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und eine geordnete sowie zurückhaltende Werbegestaltung im Gebiet sicherzustellen. Gleichzeitig bleibt die notwendige Werbung für die im Sondergebiet ansässigen Betriebe weiterhin zulässig.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandards bei Einzelhandelsmärkten ist der Neubau als Flachdach geplant. Durch das Flachdach wird eine geringere Höhengestaltung wahrgenommen, was vorteilhaft ist. Die Zulässigkeit von Solaranlagen unterstützt klimatische und ökologische Ziele. Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zugelassen, um auch in energetischer Hinsicht das Gebiet effizient gestalten zu können. Metallische Dacheindeckungen ohne Beschichtung sind nicht zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation wirksam zu verhindern.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines ruhigen und harmonischen Erscheinungsbildes der Gebäude. Durch die Beschränkung auf zurückhaltende Farbgebungen sowie den Ausschluss stark reflektierender oder greller Materialien wird eine verträgliche Einbindung der Gebäude in das Umfeld gewährleistet. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit einzelner Sonderfarben eine untergeordnete Umsetzung der jeweiligen Corporate Identity der Betriebe ermöglicht.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften dazu bei, die funktionalen Anforderungen des Einzelhandelsstandortes mit gestalterischen, verkehrlichen und städtebaulichen Belangen in Einklang zu bringen und eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes zu sichern.

6 Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei beiden Straßenzüge „Götzstraße“ und „Bahnhofstraße / Altkrautheimer Straße“ an das bestehende Straßennetz angebunden. Aufgrund der topographischen Situation liegen die angrenzenden Straßen auf einem höheren Niveau, sodass die Zufahrten in das tiefer gelegene Plangebiet führen. An die Zufahrtsbereiche schließen sich zunächst die erforderlichen Stellplatzanlagen an. Die Baukörper der Einzelhandelsnutzungen begrenzen dann im Süden das Plangebiet.

Bei der Erschließungsplanung wird besonderer Wert auf eine barrierefreie Gestaltung gelegt werden. Dies ergibt sich aus der Nähe mehrerer Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, deren Bewohnerinnen und Bewohner die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zur eigenständigen Versorgung in Anspruch nehmen können. Darüber hinaus ist das Gebiet durch den unmittelbar benachbarten Busbahnhof gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet wird an die bestehende technische Ver- und Entsorgung von Krautheim angeschlossen.

7 Immissionsschutz

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Kernstadt Südost“ wurde gutachterlich geprüft, ob das Vorhaben im und um das Plangebiet zu Immissionskonflikten führen kann und welche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen empfohlen werden können. Die

Geräuschimmissionsprognose mit der Berichtsnummer B26411_SIS_01 vom 10.02.2026 von rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Kapitel „Zusammenfassung“ lautet wie folgt:

„Die Errichtung eines Einkaufszentrums bestehend aus einem REWE-Verbrauchermarkt und einem ROSSMANN Drogeriemarkt in Krautheim wird beabsichtigt. Um Planrecht zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen des baurechtlichen und bebauungsplanrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde der Bauherr von der Genehmigungsbehörde aufgefordert, die Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens prüfen zu lassen. Die Prognose liegt hiermit vor.“

Die Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN 9.1 prognostiziert. Die an den nächstliegenden schutzwürdigen Gebäuden zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden nach den Bestimmungen der DIN ISO 9613-2 [4] ermittelt und nach TA Lärm [3] beurteilt.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Durch die Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten („Irrelevanz-Kriterium“), sofern die Schallschutzvorkehrungen aus Kapitel 9 eingehalten werden.*
- *Die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm [3] werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.*
- *Beim Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.*
- *Tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.*

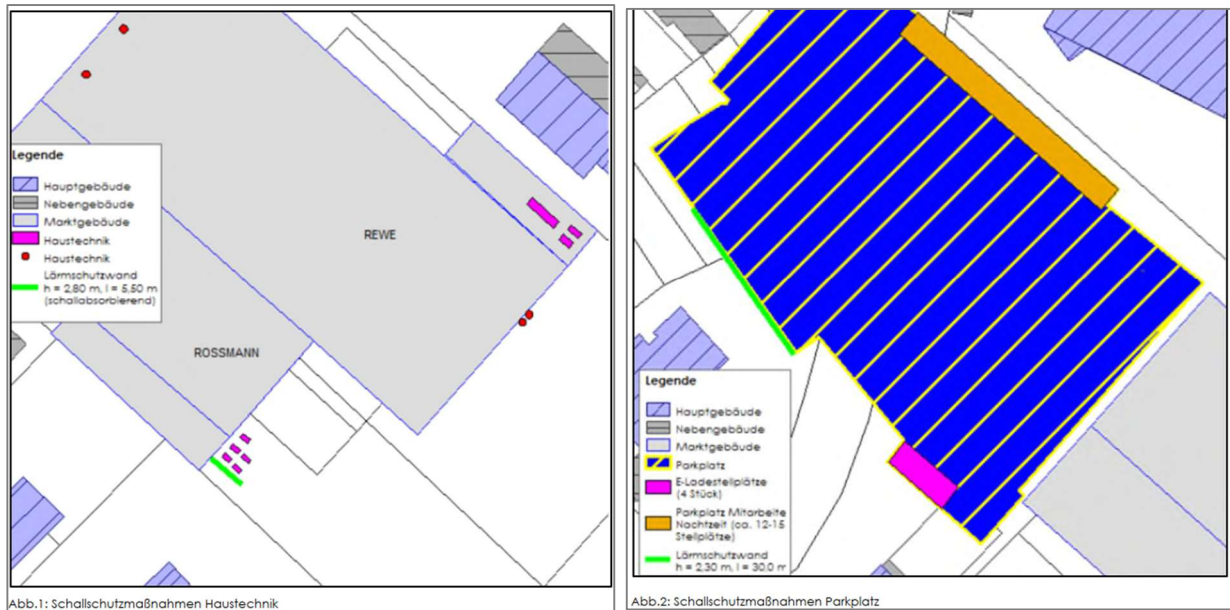
FAZIT

Gegen das Vorhaben bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Schallschutzvorkehrungen aus Kapitel 9 eingehalten werden.“

Schallschutzmaßnahmen aus Kapitel 9:

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

- *Die Öffnungszeiten des REWE- und Drogeriemarktes sind auf den Zeitraum 7:00 – 22:00 Uhr zu beschränken.*
- *Die Öffnungszeiten der Bäckerei sind auf den Zeitraum 7:00 – 22:00 Uhr bzw. 6:30 – 22:00 Uhr zu beschränken, damit eine Anlieferung der Backwaren zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ausgeschlossen werden kann.*
- *Die Warenanlieferung des REWE- und Drogeriemarktes muss sich auf den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr beschränken. Eine Nachtanlieferung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist nicht zulässig, auch nicht bei der Backwarenanlieferung der Bäckerei.*
- *Am westlichen Rand des Parkplatzes ist im gekennzeichneten Bereich (siehe Abb. 2) eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 30 m und einer Höhe von mind. 2,30 m zu errichten. Anforderungen an den Schallabsorptionsgrad der Wand bestehen nicht.*
- *Für die Mitarbeiter, die im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) zu- oder abfahren sind ausreichend Stellplätze im Nordosten des Parkplatzes (angrenzend an das Gewerbegebiet) durch entsprechende Beschilderung zu reservieren (ca. 12 – 15 Stellplätze). Die Betreiber haben dafür Sorge zu tragen, dass die Mitarbeiter, die vor 6 Uhr zufahren oder nach 22 Uhr abfahren, die gekennzeichneten Stellplätze nutzen (siehe Abb. 2).*
- *Die 4 Elektro-Ladestellplätze sind gemäß Variante 2 im Südwesten der Parkfläche vorzusehen (siehe Abb. 2).*
- *Die Einkaufswagenboxen von REWE und ROSSMANN sind baulich einzuhausen. Eine herkömmliche Umbauung aus z.B. Glaswänden und Glasdach ist ausreichend.*
- *Die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind auf die Werte gemäß Kapitel 7.2 Tab. 11 zu beschränken. Dabei ist v.a. auf die erforderliche Nachtabsenkung der Anlagen zwischen 22 – 6 Uhr zu achten. Es sind die Aufstellpositionen gemäß Abb. 1 beachten; sofern diese verändert werden, sind die Werte zu überprüfen.*
- *Am Rand der Aufstellfläche der ROSSMANN-Wärmepumpen ist in Richtung Südwesten eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 5,50 m und einer Mindesthöhe von 2,80 m zu errichten. Die Innenseite der Wand (in Richtung der Wärmepumpen) ist schallabsorbierend auszuführen.“*



8 Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Kernstadt Südost“ wurde gutachterlich bewertet, welche Auswirkungen die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in zentraler Lage in Krautheim für die Region hat und ob eventuelle Nachteile zu erwarten sind. Dazu hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, die Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan mit Stand vom 19.12.2025 erstellt.

Die Zusammenfassung lautet wie folgt:

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben und Mikrostandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes (ca. 1.400 m² VK) und eines Rossmann-Drogeriemarktes (ca. 700 m² VK) in Krautheim, Altkrautheimer Straße /// Lage des Planstandortes innerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“)
Rechtsrahmen der Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Doppel-Unterzentrum Krautheim-Dörzbach /// ca. 5.454 Einwohner in Krautheim (Tendenz steigend) /// Einzelhandelsstrukturen: Stadtzentrum mit kleinteiligen Handelsbetrieben (u. a. Schuh & Sport Schirmer, Bäckerei Weber) und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben; Nahversorger im Gewerbegebiet „Untere Au West“ (Lidl, Getränkemarkt, Metzgerei)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Kern auf das Doppel-Unterzentrum Krautheim / Dörzbach; darüber hinaus sind Kundenzuführeffekte aus dem Umland (u. a. Schöntal) zu erwarten, die über „Streuumsätze“ angemessen berücksichtigt wurden. /// Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: ca. 7.081 Einwohner /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich: ca. 20,1 Mio. € /// Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich: ca. 3,1 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Insges.: ca. 10,0 Mio. €, davon ca. 6,4 Mio. € Food, ca. 2,7 Mio. € Drogeriewaren, ca. 0,9 sonstige Nonfood-Randsortimente
1Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Krautheim: max. 12 – 13 % /// Dörzbach: max. 15 % /// außerhalb des Einzugsgebietes: max. 4 %
Raumordnerische Bewertung	
Konzentrationsgebot	<p>Die Stadt Krautheim ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gemeinsam mit der Gemeinde Dörzbach als Doppel-Unterzentrum eingestuft. Damit liegen die Voraussetzungen für die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</p>
Integrationsgebot	<p>Der geplante Rewe-Lebensmittelmarkt ist in Verbindung mit dem Drogeriemarkt als Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung einzustufen. Diese sind vorrangig in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.</p> <p>Der Planstandort befindet sich im Stadtzentrum von Krautheim, innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes („VRG Z“) und entspricht damit vollständig den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.</p> <p>Das Integrationsgebot wird am Standort vorbildlich erfüllt.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Gesamtvorhaben (Rewe und Rossmann) erschließt ein Einzugsgebiet, welches sich im Kern auf die Stadt Krautheim und die Gemeinde Dörzbach erstreckt. Darüber hinaus ist mit Kundenzuflüssen aus angrenzenden Kommunen, insbesondere aus Richtung Schöntal, zu rechnen, die jedoch nur bei dem Drogeriemarkt einen etwas größeren Anteil (ca. 25 %) ausmachen.</p>

	<p>Auf Basis der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass ca. 82 % der durch das Vorhaben generierten Umsätze aus dem Nahbereich des Doppel-Unterzentrums Krautheim-Dörzbach stammen werden. Etwa 18 % fließen von außerhalb des Verflechtungsbereiches an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich) wird für das Gesamtvorhaben somit eingehalten.</p> <p>Der geplante Rewe-Markt übernimmt überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt Krautheim. Nach der Schließung von Penny und dem kleinen Edeka-Markt besteht eine Versorgungslücke, die nun wieder geschlossen werden kann. Ein Großteil des Umsatzes (ca. 73 %) wird mit Kunden aus Krautheim generiert. Der Anteil mit Kunden aus Dörzbach ist ungleich niedriger, da dort mit dem Edeka-Markt Geiger und Penny eigenständige Versorgungsangebote bestehen. Etwa 15 % entfällt auf Streukunden. Hierbei handelt es sich – ebenso wie im Falle von Dörzbach – vor allem um Kunden, die den Rewe-Markt gelegentlich in Zusammenhang mit einem Besuch des Drogeriemarktes aufsuchen werden.</p> <p>Im Falle des geplanten Drogeriemarktes ist mit einem höheren Streukundenanteil (ca. 25 %) zu rechnen. Im gesamten östlichen Jagsttal bestehen derzeit keine Versorgungsangebote im Drogeriewarenbereich. Insbesondere aus Richtung Schöntal, v. a. aus den östlichen Siedlungsbereichen, stellt der geplante Drogeriemarkt in Krautheim daher eine Alternative zu den Rossmann-Filialen in Osterburken und Möckmühl dar. Der Umsatzanteil mit Kunden aus dem Einzugsgebiet Krautheim-Dörzbach liegt bei ca. 75 %. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
<p>Beeinträchtigungs- verbot</p>	<p>Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden im Einzugsgebiet ausgelöst (ca. 12 – 13 % in Krautheim sowie ca. 15 % in Dörzbach). Die direkt betroffenen Wettbewerber sind als hinreichend leistungsfähig einzustufen, sodass auch bei einer Umverteilungsquote von mehr als 10 % nicht von einer Bestandsgefährdung der Anbieter auszugehen ist. Sämtliche relevanten Wettbewerber befinden sich außerhalb der Versorgungskerne, sodass städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Der Planstandort liegt hingegen innerhalb des Vorranggebietes („VRG Z“), wodurch das Vorhaben in Krautheim vielmehr zur Stärkung des Versorgungskernes beitragen wird. Mit einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist ebenfalls nicht zu rechnen; vielmehr wird sich die Versorgungssituation in Krautheim nach einer zuletzt rückläufigen Angebotsentwicklung (u. a. Schließung Penny und Edeka) durch die Ansiedlung des Rewe-Marktes nachhaltig verbessern. Die Ansiedlung von Rossmann trägt zur Schließung einer Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich in Krautheim und Dörzbach bei.</p> <p>Außerhalb des Einzugsgebietes werden nur geringe wettbewerbliche Effekte eintreten, die nicht zu einer Bestandsgefährdung einzelner Anbieter oder Standorte führen werden. Die ermittelten Umsatzumverteilungen bleiben in allen zentralen Orten deutlich unterhalb des 10-% Schwellenwertes (max. 4 % in Künzelsau und Schöntal sowie nochmals geringere Werte an anderer Stelle im Untersuchungsraum). Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte, deren zentralörtliche Versorgungskerne oder die verbrauchernahe Versorgung sind auszuschließen.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>

GMA-Zusammenstellung 2025

9 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich teilweise im privaten, städtischen und im Eigentum des Investors. Ein Erwerb der noch nicht verfügbaren Grundstücke ist bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes geplant.

10 Hochwassergefahr und Starkregen

10.1 Hochwasser

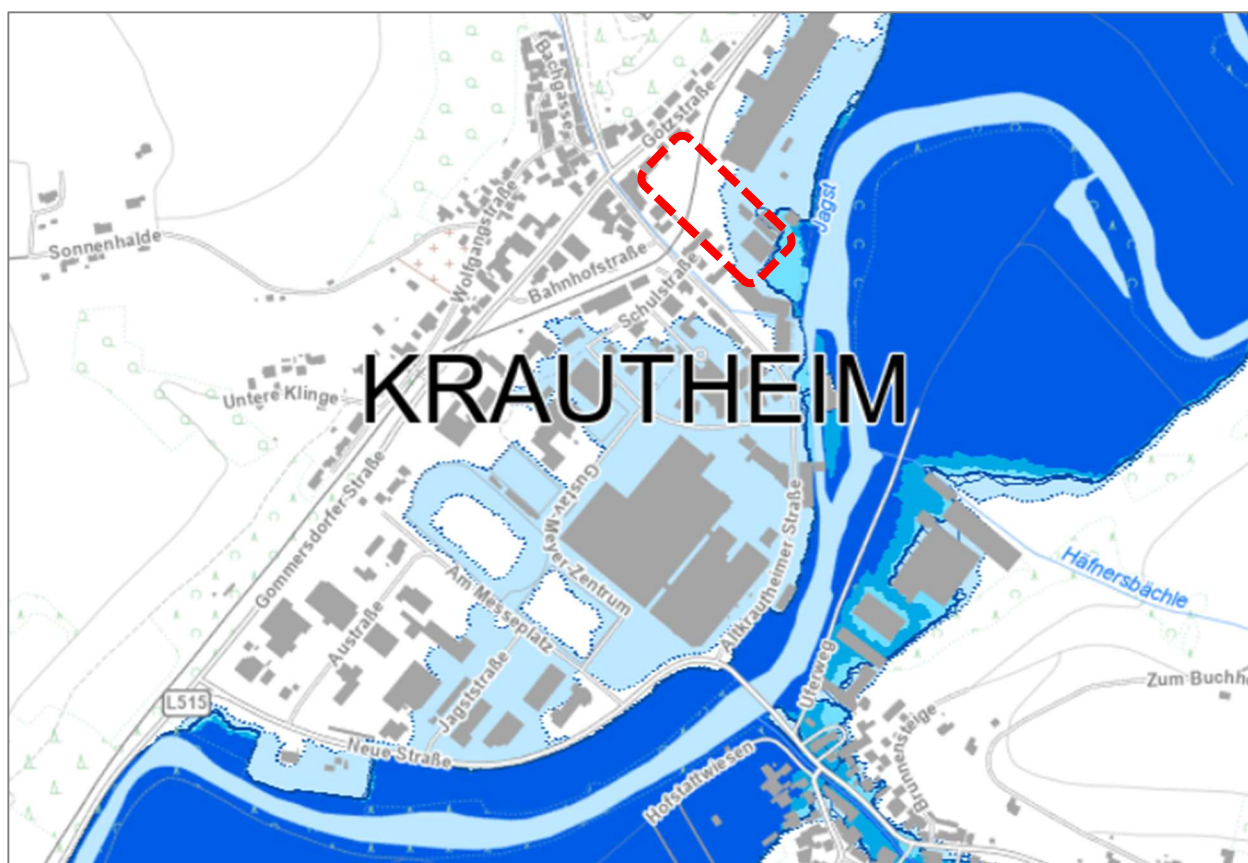


Abbildung: Überschwemmungsgebiete Jagsttaue, Quelle LUBW

Die gesamte Jagsttaue im Bereich von Krautheim-Tal und Altkrautheim ist durch Überflutungsbereiche bis hin zu HQ 100 und HQ extrem gekennzeichnet. Wie die vorstehende Karte zeigt sind auch die gewerblichen Betriebe beiderseits der Jagst betroffen. Der gesamte Siedlungsbereich ist umgrenzt von hochwassergefährdeten Flächen. Die nordwestlich an den Siedlungsbereich anschließenden Flächen sind stark ansteigende Jagsttalhänge. Ein Ausweichen in den Außenbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht möglich. Das Plangebiet umfasst HQ extrem-Bereiche und überplant eine Fläche von ca. 425 m² in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 mit Überflutungstiefen von und 0,25m. Dies entspricht einem Volumen von ca. 110m³. Der Retentionsausgleich ist auf Flurstück 497/4 (Altarm Jagst) geplant. Die Details des Ausgleiches werden im weiteren BP-Verfahren festgelegt.

10.2 Starkregen

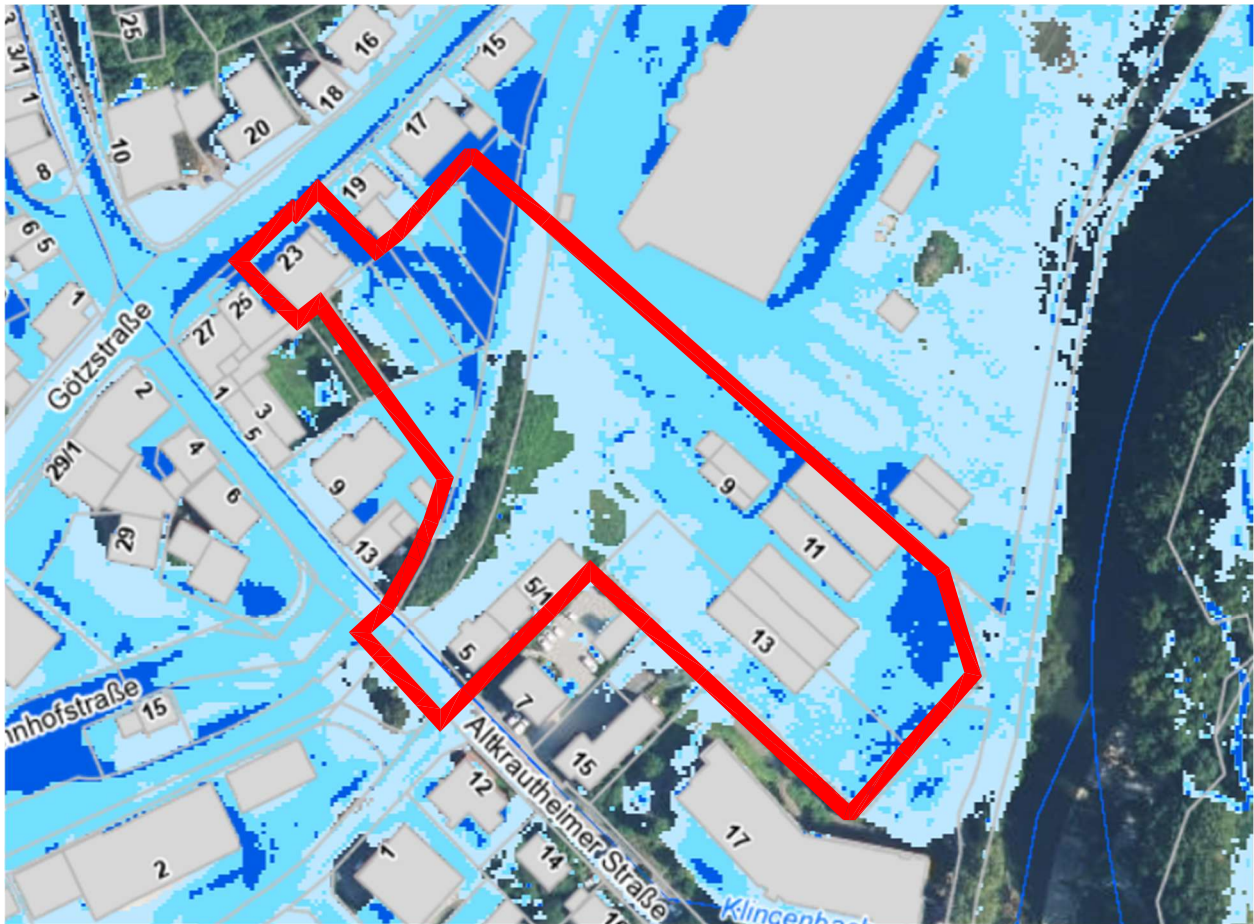


Abbildung: Starkregenrisiko Plangebiet, Quelle LUBW

Für das Plangebiet besteht aufgrund seiner Lage in der Talauie am topografischen Tiefpunkt grundsätzlich ein erhöhtes Starkregenrisiko. Die vorliegenden Starkregenrisikokarten besitzen für die weitere Planung jedoch nur eingeschränkte Aussagekraft, da im Zuge der Umsetzung eine umfassende Neu-Modellierung des Geländes erfolgt.

Die Standortwahl erfolgte unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben sowie mangels verfügbarer und geeigneter Alternativflächen. Maßnahmen zum Objektschutz gegenüber Starkregenereignissen werden im Rahmen der weiterführenden Detailplanung entsprechend berücksichtigt und konkretisiert.

11 Denkmalschutz - Jagsttalbahn

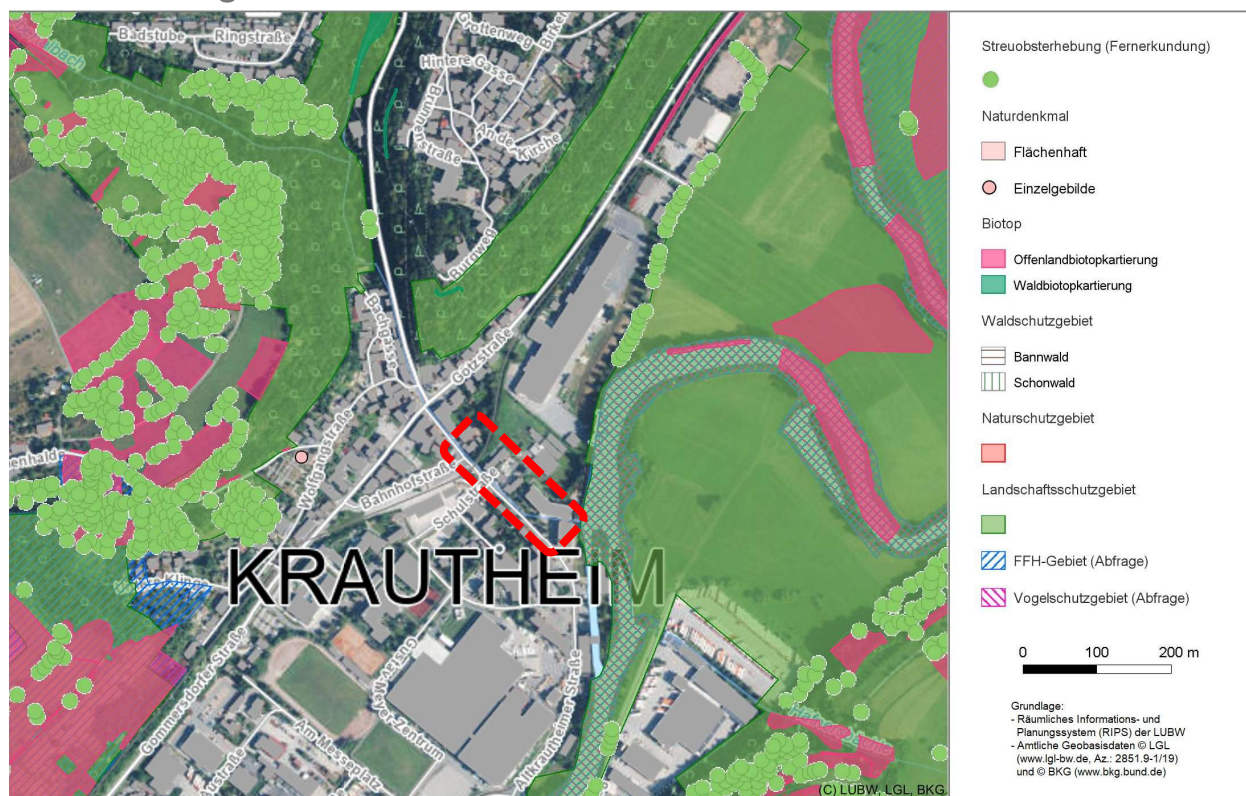
Die Jagsttalbahn stellt ein bewegliches Kulturdenkmal dar. Die Ende des 19. Jahrhunderts errichtete schmalspurige Nebenbahn verband die Orte entlang des Jagsttals zwischen Möckmühl und Dörzbach und erfüllte über Jahrzehnte hinweg eine zentrale Funktion für den regionalen Personen- und Güterverkehr, insbesondere im landwirtschaftlich und ländlich geprägten Raum im Norden Baden-Württembergs.

Aus denkmalpflegerischer Sicht kommt der Jagsttalbahn ein hoher Zeugniswert als technik- und verkehrsgeschichtliches Ensemble zu. Die erhaltenen Fahrzeuge, Betriebsmittel und Infrastrukturelemente sind als bewegliche Kulturdenkmale einzustufen, da sie im Gegensatz zu ortsfesten Anlagen grundsätzlich versetzbar sind. Durch die die Jagsttalbahn werden Aspekte der regionalen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung dokumentiert.

Die Belange der Jagsttalbahn werden im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt. Insbesondere erfolgt eine Anhebung des Geländes /der Geländehöhen im Plangebiet als Anpassung an die bestehende Trassenhöhe der Bahn, um einer möglichen Reaktivierung der Trasse in Zukunft nicht entgegen zu stehen. Damit werden die Voraussetzungen für eine mögliche zukünftige Nutzung beziehungsweise Reaktivierung der Strecke erhalten.

Die Geländeanhebung im Plangebiet wird aufgrund der vorgegebenen verkehrstechnischen Maximalneigungen für die Zufahrten und Stellplatzbereiche grundsätzlich notwendig. Durch die Berücksichtigung der Trassenhöhe der Jagstalbahn ist als nachteiliger Aspekt der verstärkte Höhenunterschied zur angrenzenden Bestandsbebauung zu nennen. Dieser Höhenversatz vergrößert sich um rund 1,5 m im Bezug zu den Nachbargrundstücken. Hierdurch entstehen Einschränkungen für die Angrenzer, insbesondere im Hinblick auf topografische Einbindung und die Blickbeziehungen auf den Grundstücken hin zur Jagst.

12 Schutzgebiete



Schutzgebiete; Quelle: LUBW 2025

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach-Krautheim“ DE 6623341
Großflächige Magere Flachland-Mähwiesen und Kalk-Magerrasen an den Trockenhängen, Jagst mit Wasserpflanzenvegetation, Waldmeister-, Au-, Schlucht- und Hangmischwälder, Groppe, Kleine Flussmuschel und Biber, Großes Mausohr. Ehemalige Weinberglagen mit Resten von Steinriegeln. Tuffquellbildungen
- Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“ DE 6624401
Eines der bedeutendsten Brutgebiete des Eisvogels in Baden-Württemberg (neben dem Gewässersystem des Kochers und dem südbadischen Oberrhein). Bedeutendes Brutgebiet für Wanderfalke und Weißstorch. Altes Siedlungsgebiet. Steinriegel zeugen von früheren Weinbergen. In der Aue Grünland. Früher extensivere Nutzung, Trockenhangmosaik, Wasserkraftnutzung Eiszeitliche und nacheiszeitliche Flussgeschichte gut ausgeprägt. Umlaufberg und Flussterrasse. In den Muschelkalk tief eingegrabener Flusslauf.
- Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal“
Landschaftlich reizvolle, vielgestaltige historische Kulturlandschaft mit charakteristischen Landschaftsbestandteilen wie Raine, Böschungen, extensive Grünländer, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Einzelbäume, Baumreihen, Klingen, Hecken, Gewässer, Trockenmauern, Wacholderheiden und Steinriegel; besonders geeigneter Erholungsraum für die Allgemeinheit.

Alle Schutzgebiete befinden sich im Bereich der Jagst.

- Für das angrenzende FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet ist eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit notwendig. Diese ist dem Bebauungsplan beigefügt.

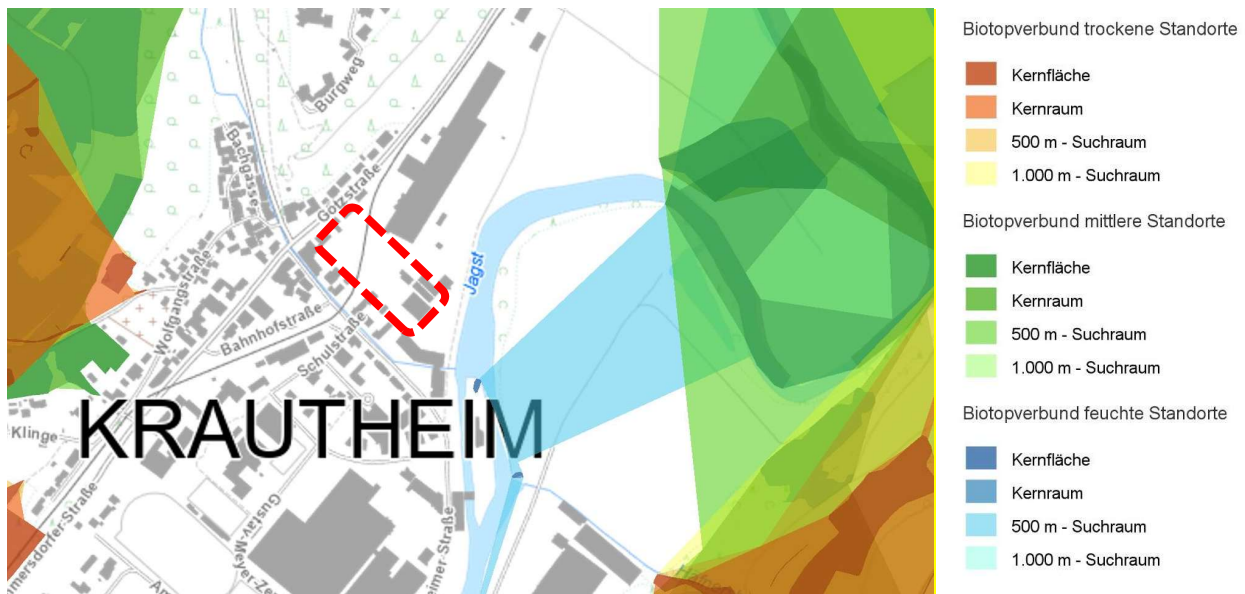


Abbildung: Biotopverbund Offenland im Kontext des Plangebietes, Quelle: LUBW 2025

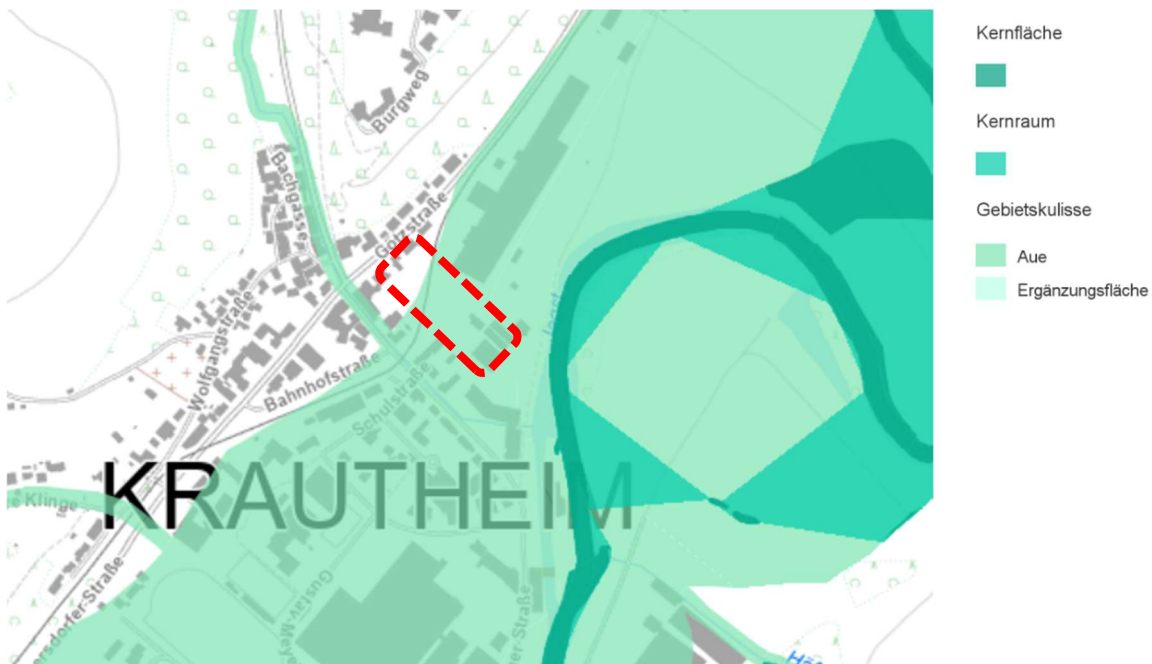


Abbildung: Biotopverbund Gewässerlandschaften im Kontext des Plangebietes, Quelle: LUBW 2025

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Biotopverbundflächen des Offenlandes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Biotopverbundes Gewässerlandschaften im Auebereich der Jagst. Jedoch ist der gesamte Siedlungs-Talbereich der von Krautheim und Altkrautheim von dem Auebereich überdeckt.

→ Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst durch die bereits gegebene anthropogene Vorprägung die dargestellten Biotopverbundflächen nicht.

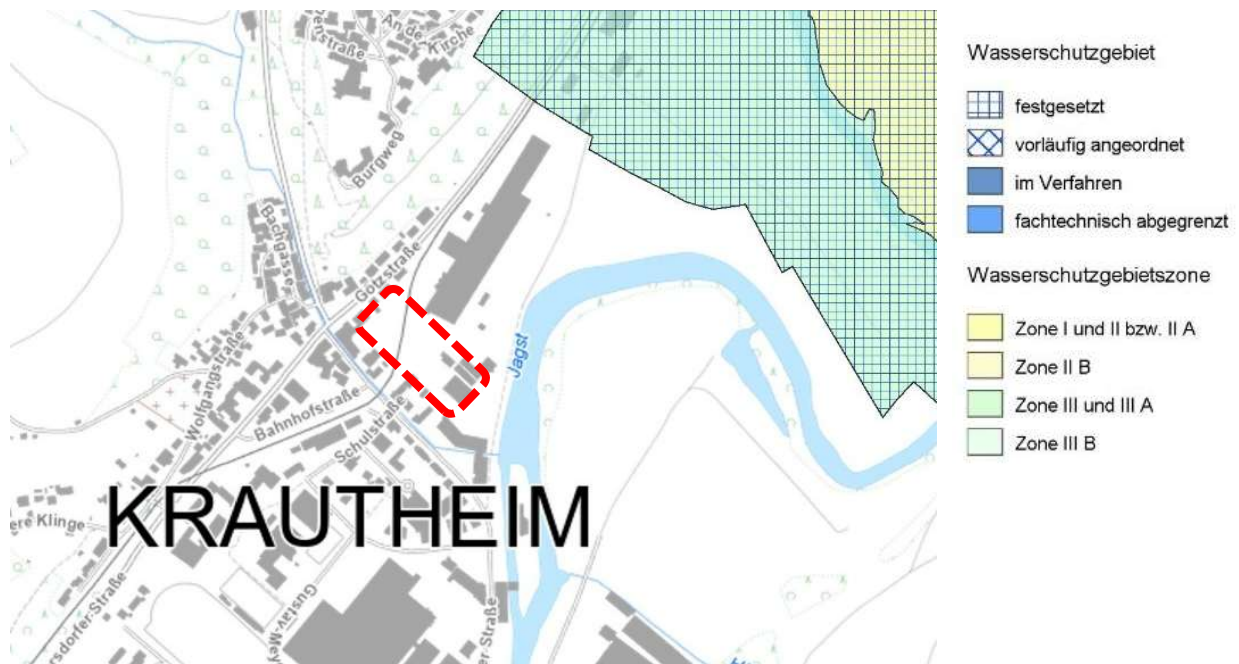


Abbildung: Wasserschutzgebiet im Kontext des Plangebietes, Quelle: LUBW 2026

Das Wasserschutzgebiet 'Jagsttaue, Krautheim' liegt ca. 300m nördlich des Plangebietes.
→ Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst die dargestellten Schutzgebiete nicht.

UMWELTBERICHT

13 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (3) 1 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Kernstadt Südost` ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

13.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

In den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungssituation in Krautheim deutlich verschlechtert. Insbesondere die Schließung des Edeka-Marktes führte zu einer erheblichen Versorgungslücke. Derzeit wird die Nahversorgung im Lebensmittelbereich ausschließlich durch den Lidl-Discounter im Gewerbegebiet „Untere Au West“ abgedeckt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel in der Kernstadt zwischen Götzstraße und Bahnhofstraße / Aitkrautheimer Straße zur Schließung der Nahversorgungslücke von großer Bedeutung für Krautheim und Umgebung. Es handelt sich um eine innerörtliche Brachfläche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung. Die Aktivierung dieser Fläche entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

Es ist der Neubau zweier Einzelhandelsmärkte geplant. Das Projektgebiet befindet sich in zentraler Lage und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

13.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

13.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Das Plangebiet wurde anteilig durch die Bebauungspläne „Süd, Urschrift“ und „Tal, Urschrift“ aus den 1960er Jahren überplant.

- Nach Südwesten und Nordwesten schließen sich die Straßenzüge Altkrautheimer Straße /Bahnhofstraße und Götzstraße an. Nach Nordosten ist ein großer Gewerbebetrieb zu verzeichnen. Nach Südosten begrenzt die Jagst das Plangebiet. Das Plangebiet ist damit von drei Seiten mit Bebauung umgeben. Das Plangebiet wird als Innenbereich eingeschätzt und entspricht somit den Vorgaben des genannten Paragraphen.
- Das Plangebiet umfasst innerörtliche Gärten, ehemalige Gewächshäuser, einen ehemaligen Gärtnereibetrieb sowie eine Teilfläche der stillgelegten Jagsttal-Bahn. Die Planung bewirkt die Schaffung von Baurecht.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen begrenzen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Der unvermeidbare Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen minimiert.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Klimaaspekte werden u.a. durch den gewünschten Einsatz von regenerativen Energien bei der Planung berücksichtigt.
- Im Plangebiet sind Erneuerbare Energie grundsätzlich zulässig. In Zisternen soll das Dachflächenwasser gesammelt werden.
- Baumpflanzungen und Begrünung sollen im Bereich des Parkplatzes klimatische Verbesserungen bewirken.

13.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere *„3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (...)“* (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Die Böden werden durch die geplanten Bauvorhaben versiegelt. Teilbereiche werden als Grünflächen festgesetzt.

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Die unversiegelten Grünflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete, haben jedoch nur einen kleinräumigen Effekt auf das örtliche Mikroklima. Durch die geplante Versiegelung entstehen Auswirkungen auf die direkte Umgebung.

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

13.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu minimieren. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.

13.2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet und dem Siedlungsbereich Krautheim -Tal dar. Das Vorhaben wird als Innenentwicklungsmaßnahme beurteilt.
- Für die betroffenen Naturgüter und für das vorherrschende Arteninventar wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geschont.
- Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Eingriff im Außenbereich vermieden.

G (3) „Altstandorte und Ablagerungen sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen beachtet werden und wann immer möglich einer geeigneten dauerhaften und unschädlichen Nachnutzung zugeführt werden“.

- Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Eingriff im Außenbereich vermieden., ein brachliegender Altstandort wird genutzt.

- **Unter Beachtung der Vorgaben der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit grünordnerischen Maßnahmen steht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Belangen insbesondere der regionalen Freiraumstruktur nicht entgegen.**

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

14.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Krautheim-Tal und wird an der östlichen Seite mittelbar, getrennt durch den Kocher-Jagst-Radweg von der Jagst begrenzt. Südlich und westlich ist die Fläche von den Gebäuden entlang der `Götzstraße` bzw. `Bahnhofstraße/ Altkrautheimer Straße` sowie einem großen Gewerbebetrieb im Norden umgeben und daher kaum einsehbar. Beim Schutzgut `Landschaftsbild` werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Einsehbarkeit als gering eingestuft.



Abbildung: Blick von der Zufahrt Götzstraße,
Quelle: Klärle GmbH

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet auf das Plangebiet und das Ortsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Umwandlung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet Einzelhandel geht mit einer deutlichen Nutzungsintensivierung einem höheren Versiegelungsgrad einher. Das Plangebiet erfährt durch die Nutzungsänderung einen neuen Charakter. Das Landschaftsbild verändert sich aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Einsehbarkeit kaum.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen. Das Plangebiet erfährt durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen eine Durchgrünung.

Bewertung

Durch das Sondergebiet wird nur geringfügig in das Schutzgut Landschaftsbild eingegriffen.

14.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die zugehörige Potentialanalyse verwiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgt im ersten Halbjahr des Jahres 2026.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Krautheim-Tal, zwischen Götzstraße und Jagst. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Altkrautheimer Straße begrenzt, im Norden schließen die Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebs an.

Durch das Plangebiet verläuft die ehemalige Bahntrasse der Jagsttal-Bahn, die mit Gehölzen bestockt war (v.a. Jungwuchs von Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Blut-Hartriegel, Kreuzdorn, Artgruppe Brombeere). Höhlenbäume waren nicht vorhanden. In diesem Bereich sind noch Schwellen der Trasse zu finden. Auf der südexponierten Böschung waren lückig Gehölze vorhanden (Blut-Hartriegel, Sukzession von Ahorn, Hunds-Rose, aber auch Essigbaum). Auf der Böschung waren flächig Brombeere und Clematis vorhanden. Die Gehölze wurden im Dezember/Januar gefällt.

Die Privatgärten werden extensiv genutzt. Es handelt sich meist um Rasenflächen mit Gehölzen, wie z.B. Obstbäume, Ziergehölze (z.B. Lebensbaum, Kiefer, Immergrüner Schneeball etc), aber z.T. auch heimischen Gehölzen (z.B. Hasel, Blut-Hartriegel, Hunds-Rose etc.). In den Gärten sind zahlreiche Kleinstrukturen vorhanden, die mögliche Habitate für Zauneidechsen darstellen.

Das weitere Plangebiet besteht aus einer ehemaligen Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern und einem Nebengebäude. Die Gewächshäuser sind außer Betrieb, nur ein kleiner Teilbereich wird noch als Unterstellmöglichkeit genutzt. Zwischen den ehemaligen Gewächshäusern und dem Eduard-Knoll-

Wohnzentrum im Süden befindet sich ein Nutzgarten mit Ziergehölzen (Kirschlorbeer, Nordmanntanne, Thuja, Wacholder, Säulen-Eibe, Hasel, Berg-Ahorn). Die anschließende Wiese ist sehr moosreich. Zwischen der Jagst und dem Plangebiet befindet sich ein asphaltierter Weg, der Teil des viel befahrenen Kocher-Jagst-Radwegnetzes ist. Insbesondere in den Sommermonaten ist der Weg durch Fahrradfahrer und Naherholungssuchende stark frequentiert.

Der Bewuchs am Jagst-Weg ist stark anthropogen geprägt (Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Mahonie, Forsythie, Berg-Ahorn, Blut-Hartriegel, Hasel, Brombeergestrüpp). Im Bereich der Ruderalfläche kommt Sukzession von Kirschlorbeer und Blut-Hartriegel.

Artgruppe	Vorkommen
Pflanzen	Europäischer Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>): Es befindet sich kein geeigneter Lebensraum im Untersuchungsraum. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>): An der Jagst befinden sich geeigneten Hecken, die an Waldflächen angeschlossen sind. Bei den Gehölzen im Bereich der Gärten fehlt eine direkte Anbindung an Waldflächen oder andere Gehölzstrukturen. Bei der Kontrolle der unbelaubten Gehölze am 8.12.2025 und 9.2.2026 wurden keine Freinester entdeckt. Ein Vorkommen der Haselmaus kann daher im Plangebiet mit hinlänglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Biber (<i>Castor fiber</i>): Ein Vorkommen des Bibers im Bereich der Jagst ist möglich. Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> → Begrenzung des Baufeldes → Gehölzpflanzungen → Einschränkung der Beleuchtung
Fledermäuse	Diverse Fledermausarten: Im Plangebiet wurden keine Höhlenbäume vorgefunden. Die Gebäude bieten Spaltenquartiere für Fledermäuse. Die Ortslage ist Jagdrevier von Fledermausarten, die an beleuchteten Plätzen / Straßenlaternen sowie im Siedlungsbereich und über Wasser jagen. Aufgrund der umliegenden Flächennutzung wird das Plangebiet jedoch nicht als essentielles Nahrungshabitat eingestuft. Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> → Begrenzung des Baufeldes → Gebäudebegehungen vor Abriss → Gehölzpflanzungen → Einschränkung der Beleuchtung Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> → Bereitstellung von Ersatzhabitaten
Reptilien	Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>), Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>), Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>): Ein Vorkommen ist aufgrund der zahlreichen Strukturen rund um die Gewächshäuser sowie in den Gärten möglich. Eine Kartierung erfolgt ab April 2026. Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> → Schaffung von Ersatzlebensräumen Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> → Schaffung von Ersatzlebensräumen → Vergrämung, ggf. Abfang
Amphibien	Diverse Amphibienarten: In der Nähe der Jagst finden sich keine Kleingewässer, die für die Entwicklungsstufen von Amphibien geeignet sind. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Artgruppe	Vorkommen
Fische	In Baden-Württemberg sind keine Fische und Rundmäuler des FFH-Anhangs IV verbreitet.
Schmetterlinge	<p>Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>), Gelbringfalter (<i>Lopinga achine</i>), Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (<i>Maculinea nausithous</i> und <i>Maculinea teleius</i>), Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>):</p> <p>Im Planungsgebiet wurden keine Hinweise auf entsprechende Raupenfutterpflanzen oder Nektarpflanzen vorgefunden (Ampferarten, Baldrian, Blutweiderich, Acker- und Sumpf-Kratzdistel, Großer Wiesenknopf, Weidenröschen und Nachtkerze). Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Schmetterlingen kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Entlang der Jagst können Hochstaudenfluren mit Nahrungspflanzen vorhanden sein.</p> <p>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen → Begrenzung des Baufeldes</p>
Käfer	Es sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt.
Libellen	<p>Grüne Flussjungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>): Die Jagst ist ein geeigneter Lebensraum.</p> <p>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen → Begrenzung des Baufeldes</p>
Mollusken	<p>Bachmuschel (<i>Unio crassus</i>): Die Jagst ist ein geeigneter Lebensraum.</p> <p>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen → Begrenzung des Baufeldes</p>
Vögel	<p>Die Bäume im und um das Plangebiet bieten ein potentielles Habitat für Baumfreibrüter. Typische Arten dieser Gilde sind z.B. Buchfink und Rabenkrähe, Ringel- und Türkentaube, Elster, Girlitz. Es gibt keine Höhlenbäume, die für Höhlenbrüter wie z.B. Kohl- und Blaumeise, Star und Gartenrotschwanz geeignet wären.</p> <p>Das Plangebiet bietet für Gebüsch- und Bodenbrüter Nistmöglichkeiten. Es können z.B. Amsel, Stieglitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Bluthänfling, Zaunkönig, Rotkehlchen, Gimpel und auch Heckenbraunelle ein Brut- und Nahrungshabitat finden.</p> <p>Gebäudebewohnende Vögel sind in der Ortslage zu erwarten. Die Gebäude im Plangebiet bieten ein potentielles Habitat, z.B. für Haussperling und Hausrotschwanz.</p> <p>Röhrichbrüter sind aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Jagst sind Wasservögel wie z.B. die Stockente zu erwarten.</p> <p>Offenland- und Felsenbrüter sind rund um das Planungsgebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.</p> <p>Der Untersuchungsraum kann als Nahrungshabitat für carnivore, insekten- und körnerfressende Arten dienen. Aufgrund der umliegenden Flächennutzung wird das Plangebiet nicht als essentielles Nahrungshabitat eingestuft.</p> <p>Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Begrenzung des Baufeldes → Beschränkung der Bauzeit → Gebäudebegehungen vor Abriss → Erhaltung von Gehölzen bzw. Gehölzpflanzungen → Vorgaben zur Gebäudegestaltung → Einschränkung der Beleuchtung → Nisthilfen für Vögel

Baubedingte Auswirkungen

Es wirken zeitlich begrenzte baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Lebensräume. Weitere Wirkprozesse sind die Kollision mit Baufahrzeugen sowie die Flächeninanspruchnahme. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Ausstattung des Plangebietes muss mit Verlusten von Lebensräumen gerechnet werden. Außerhalb der Planfläche ist damit nicht zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Versiegelung (Zuwegung, Parkflächen, Gebäudeflächen) wird eine Fragmentierungswirkung auf wenige mobile Arten ausgehen. Von der Flächenbeanspruchung könnten potentiell Reptilien, Fledermaus- und Vogelarten sowie Insekten betroffen sein. An den geplanten Gebäuden ergeben sich potentiell neue Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

Für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden durch die Freiflächengestaltung nur eingeschränkt Brutmöglichkeiten entstehen. Die zukünftigen Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien aufweisen (besonnte Steine sowie Totholz im Bereich von Hecken).

Durch die Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird sich die Störungsintensität im Plangebiet erhöhen. Die Störungen in Form von Lärm, Lichtemissionen und Schadstoffemissionen werden deutlich höher ausfallen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet sind zu überprüfen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Inhalte sind Bestandteil der Habitatpotentialanalyse):

- V1** **Baufeldbegrenzung**
- V2** **Zeitliche Beschränkung von Rodungen**
- V3** **Gebäudekontrolle vor Abriss**
- V4** **Vogelfreundliche Gebäudeplanung**
- V5** **Insektenfreundliche Beleuchtung**
- V6** **Vogelnistkasten**
- V7** **Reptilienhabitat**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

- CEF1** **Fledermauskästen**
- CEF2** **Reptilien**

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der dauerhaften quantitativen Flächeninanspruchnahme und Wirkprozessen als erheblich eingestuft, ebenso die betriebsbedingten Wirkprozesse.

14.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits von drei Seiten durch bestehende Bebauung umgeben. Es handelt sich um eine brachgefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei und damit um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Im Gebiet sind bereits typische Teilversiegelungen für einen Gärtnereibetrieb vorhanden. Neben befestigten Flächen bestehen jedoch weiterhin unversiegelte bzw. nur gering versiegelte Bereiche. Insgesamt ist die Fläche als vorbelastet einzustufen. Durch die geplante Nutzung wird keine erstmalige Inanspruchnahme unberührter Flächen im Außenbereich verursacht, sondern eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich vorgenommen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Plangebiet erfährt durch die Überplanung einen deutlich höheren Versiegelungsgrad als durch brachgefallene Nutzung ersichtlich war. Es ist eine Versiegelung von 80% zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die Baufeldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Innenbereich sowie der bisherigen Nutzung als Gärtnereistandort eine deutliche anthropogene Vorprägung auf. Die vorhandenen Versiegelungen und baulichen Strukturen führen bereits zu einer Vorbelastung der Fläche, auch wenn noch unversiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche vorhanden sind. Die geplante Entwicklung stellt eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche dar und entspricht damit grundsätzlich dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche bzw. intensivere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erfolgt. Dadurch gehen bislang noch vorhandene Freiflächenanteile teilweise verloren.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel zu bewerten, da einerseits eine bereits vorbelastete Innenbereichsfläche (und keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen) genutzt wird, andererseits jedoch eine weitere Versiegelung und Verdichtung erfolgt.

14.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB werden keine Aussagen zur bodenkundlichen Einheit im Plangebiet getroffen, da es sich um Siedlungsgebiet handelt. In dem unversiegelten Bereichen ist anzunehmen, dass es sich Aueböden gemäß Kartiereinheit J64 Kalkreicher Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund und kalkreicher Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm handelt. Dies ist ein typischer Boden der Talsohlen des Jagsttaue. Er wird häufig als Grünland genutzt und weist hinsichtlich seiner Eigenschaften natürliche Bodenfurchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter- und Puffer für Schadstoffe hohe Bewertungen vor. Die Bodenfunktionen sind in unversiegelten Bereichen vermutlich noch anzutreffen. Von einer Verdichtung gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung ist aufgrund der langen anthropogenen Belastung auszugehen.

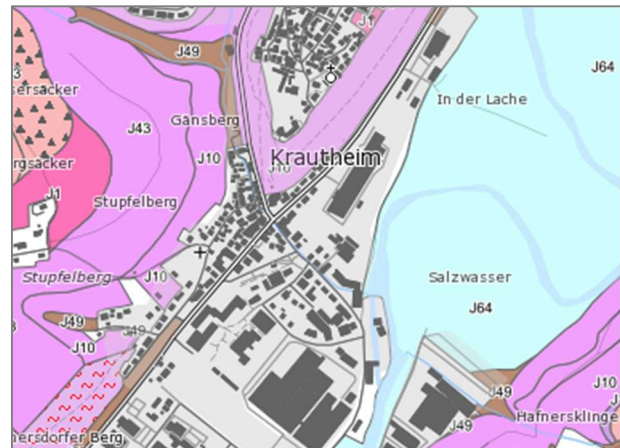


Abbildung: Bodenkundliche Einheit, Quelle: LGRB 2026

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt zu Bodenverdichtungen. Weiterhin sind größere Aufschüttungen und Stützmauern geplant. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft

als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden diesen Eigenschaften teilweise nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Pflanzgebote wirken eingriffsmindernd. Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der Morphologie nicht zu erwarten. Durch die bereits bestehenden Versiegelungen und die nutzungsbedingten Verdichtungen im Innenbereich ist in der Gesamtbewertung von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

14.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten.

Östlich angrenzend an das Plangebiet fließt die Jagst (G.I. Ordnung). An einer Stelle ist das Plangebiet lediglich 11 m vom Jagstufer entfernt. Der Abstand zum Baufenster beträgt mindestens 23 m. Entlang der Altkrautheimer Straße verläuft der Klingensbach, der in diesem Bereich meist verrohrt ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet 'WSG Jagsttaue, Krautheim'. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf nicht-versiegelten Flächen uneingeschränkt erfüllt.

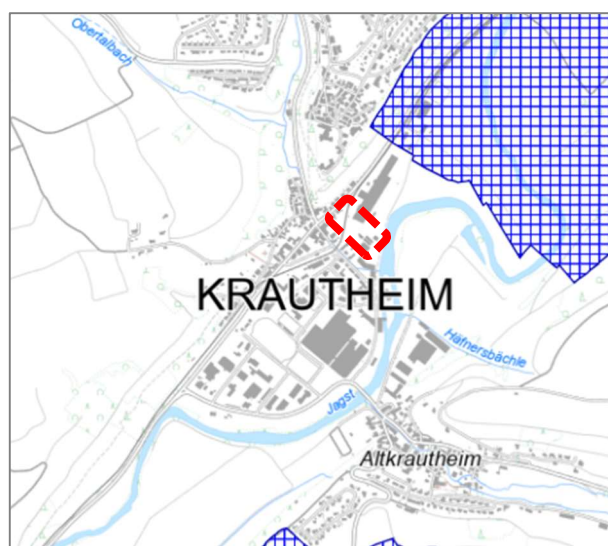


Abbildung: Festgesetzte Wasserschutzgebiete, Quelle: LUBW, 2026

Das Plangebiet liegt teilweise im Auebereich der Jagst. Die HQ10-Linie verläuft außerhalb des Plangebietes, Die Abgrenzungen für HQ100 und HQ-Extrem verlaufen im Plangebiet. Die gesamte Jagsttaue im Bereich von Krautheim-Tal und Altkrautheim ist durch Überflutungsbereiche bis hin zu HQ 100 und HQ extrem gekennzeichnet. Der gesamte Siedlungsbereich ist umgrenzt von hochwassergefährdeten Flächen. Die nordwestlich an den Siedlungsbereich anschließenden Flächen sind stark ansteigende Jagsttalhänge. Das Plangebiet umfasst HQ extrem-Bereiche und überplant eine Fläche von ca. 425 m² in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 mit Überflutungstiefen von und 0,25m. Dies entspricht einem Volumen von ca. 110m³.

Die derzeitige Nutzung als ehemalige Gärtnerei weist bereits eine gewisse anthropogene Überprägung auf. Dennoch sind die natürlichen Bodenfunktionen hinsichtlich Versickerung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung zumindest teilweise erhalten.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher teilweise unversiegelten Flächen werden durch das Bauvorhaben überwiegend versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage im teilweise potenziellen Überschwemmungsbereich sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes besonders zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserrückhalts ist zu vermeiden. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung vorzusehen. Hierzu zählen u. a. die Anlage von Versickerungsmulden, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Begrenzung der versiegelten Flächen. Zusätzlich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen (z. B. Behandlung von Parkplatzabwässern) zu treffen.

Bewertung

Aufgrund der Lage in der Jagstau wird dem Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung zugewiesen. Insbesondere die Funktionen als Retentionsraum, Grundwasserneubildungsfläche sowie als Bestandteil des Gewässersystems sind als schutzwürdig einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Ein Ausweichen in den Außenbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht möglich. Der Retentionsausgleich ist auf Flurstück 497/4 (Altarm Jagst) geplant.

14.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Talau der Jagst und ist damit Teil eines klimatisch wirksamen Landschaftsraumes. Die noch vorhandenen Freiflächen wirken als lokale Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Durch die bestehenden Gewächshäuser und die vorhandene Umgebungsbebauung ist die Planfläche bereits vorbelastet.

Kaltluft entsteht nachts über natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen durch Abstrahlung von Wärme. Die Abkühlung der Oberfläche erfasst auch die bodennahe Luftschicht. Dieser Prozess ist über Flächen mit niedriger Vegetation am effektivsten (z. B. über Grünland, Acker-, Brach- und Gartenland). Höhere Pflanzendecken (z. B. auf landwirtschaftlichen Flächen) erzielen niedrigere Produktionsraten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Großflächige versiegelte Bereiche (insbesondere Parkplatzflächen und Dachflächen) führen zu einer stärkeren Aufheizung am Tag und einer verzögerten Abkühlung in der Nacht. Dies kann zur Ausbildung von lokalen Wärmeinseln beitragen. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität können sich durch den anlagenbezogenen Verkehr ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Plangebiet auf den Dachflächen vorgesehen. Die Verwendung heller, reflektierender Materialien zur Minimierung der Wärmeaufnahme sowie die Offenhaltung von Luftleitbahnen zur Sicherstellung des Kaltluftabflusses und die Förderung klimafreundlicher Mobilität (z. B. Fahrradstellplätze, Ladeinfrastruktur) kann reduzierend wirken.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit von mittlerer Erheblichkeit.

14.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die rückseitig zu den Straßenzügen Bahnhofstraße /Altkrautheimer Straße und Götzstraße sowie von einem Gewerbebetrieb begrenzte Plangebiet besitzt derzeit für die Naherholung und Aufenthaltsqualität keine Bedeutung. Zwischen Jagst und Plangebiet für der Kocher-Jagst-Radweg entlang. Dieser besitzt als Fernradweg überregionale Bedeutung.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbarbebauung wurde eine Geräuschemissionsprognose erstellt und die angegebenen Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr von Kunden und Lieferanten. Vom Alltagsbetrieb werden Lärm- und Lichtemissionen ausgehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen können optische Wirkungen auf die Bevölkerung gemindert werden. Die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen. Bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften werden keine erheblichen Immissionen auf den angrenzenden Siedlungsraum wirken.

Bewertung

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen resultieren für den Menschen aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

14.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Jagsttalbahn quert als bewegliches Kulturdenkmal das Plangebiet. Die Streckenverlauf der Jagsttalbahn endet am Krautheimer Busbahnhof. Zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden besteht zur Krautheimer Burg eine Sichtbeziehung.

Auswirkungen

Die denkmalpflegerischen Belange der Jagsttalbahn wurden durch die Anpassung der Planung auf das Geländenniveau der bestehenden Trasse gewahrt. Eine Überbauung des Trassenverlaufs mit Bauwerken ist nicht zulässig. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes zu Krautheimer Burg und der genannten Berücksichtigung der Jagsttalbahntrasse sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.



Abbildung: Blick vom Plangebiet auf die Krautheimer Burg, Quelle: Klärle GmbH

Bewertung

Die Betroffenheit für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist als gering zu bewerten.

14.1.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

14.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung

Abfälle entstehen in normaler Art und Menge und werden auf konventionelle Weise beseitigt und verwertet.

14.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ■ Änderung des Ortsbildes durch Umnutzung der Fläche 	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Bautätigkeit und Alltagsbetrieb beeinträchtigen Arten im Gebiet und der Umgebung 	erheblich
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dauerhafter Verlust von unversiegelter Fläche im Innenbereich 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baubedingte Aufschüttungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss 	erheblich
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer 	mittel
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Schutzmaßnahmen vorgesehen 	gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Es besteht eine Sichtbeziehung zur Krautheimer Burg ■ Belange der Jagstalbahn wurden gewürdigt. 	gering

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche`, `Boden` und `Wasser` sowie `Klima` vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima. Ebenso bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche`, `Boden` und `Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt`. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird kann wiederum neuer Lebensraum geschaffen werden.

14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei „[...] Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen [...]“. Dies gilt allerdings nicht bei Verfahren, bei denen dem es sich um einen Geltungsbereich im Innenbereich handelt.

Begründung zur Nichtanwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG für das Plangebiet „Kernstadt Südost“:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist von drei Seiten durch bestehende Bebauung umgeben. Es handelt sich um eine brachgefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei und damit um einen anthropogen erheblich vorgeprägten Standort mit bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Teilversiegelungen. Vorliegend handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung einer bereits genutzten und vorbelasteten Fläche. Eine erstmalige Inanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsgefüges ist und ihre natürlichen Funktionen eingeschränkt sind. Eine relevante Verschlechterung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Eingriffsregelung liegen somit nicht vor. Eine Kompensation im Sinne der §§ 14 ff. BNatSchG ist folglich nicht erforderlich.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde weiterhin die ungenutzten Gewächshäuser stehen bleiben. Die Flächen würden als Ruderalflächen und Gartenflächen bestehen bleiben. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

14.4 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für Einzelhandel kommt dem Standort eine besondere raumordnerische Eignung für die vorgesehene Nutzung zu. Alternative Standorte außerhalb dieses Vorranggebiets würden den Zielen der Raumordnung widersprechen oder diese zumindest nicht in gleicher Weise erfüllen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um eine brachgefallene Fläche im Innenbereich, die sich für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung besonders eignet. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen stellt daher keine vorzugswürdige Alternative dar.

Der Standort weist darüber hinaus eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf, wodurch er sich insbesondere für publikumsintensive Nutzungen wie Einzelhandel anbietet. Alternative Standorte mit vergleichbarer Erreichbarkeit und gleichzeitig geringerer Umweltbetroffenheit sind nicht ersichtlich und verfügbar.

Naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Schutzwürdige Bereiche sind lediglich randlich durch die Lage an der Jagst betroffen, ohne dass hieraus erhebliche Einschränkungen für die Standortwahl resultieren. Eine Verlagerung der Planung würde insoweit keine wesentlichen naturschutzfachlichen Vorteile mit sich bringen.

Insgesamt stellt der gewählte Standort unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, der städtebaulichen Zielsetzungen sowie der Umweltbelange die vorzugswürdige Planungsalternative dar.

15 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an zwei Außenterminen (8.12.2025 und 9.2.2026) ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

16 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `Kernstadt Südost` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

16.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

16.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen? ■ Wurden die CEF-Maßnahmen umgesetzt?
Während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

17 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Kernstadt Südost` wird eine innerörtliche Brachfläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes mit einer Größe von 1,3 ha überplant. Das Ziel ist es, dort ein Sondergebiet für Einzelhandel zu schaffen. Anlass ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung und Schließung des Versorgungsdefizits. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Fläche`, `Boden` und `Wasser` von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Umsetzung des HQ 100 Ausgleichs

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Regulierungen für Werbeanlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die Pflanzgebote im Plangebiet.

Stadt Krautheim, den

Bürgermeister Andreas Insam

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Gemeindeverwaltungsverband Krautheim – Mulfingen – Dörzbach (2021): Flächennutzungsplan, 9. Änderung (Entwurf)

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2021): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2021): Daten- und Kartendienst der LUBW