

GEMEINDE ASSAMSTADT



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT „AM MERGENTHEIMER PFAD II“

FASSUNG VOM **18.12.2017**
 18.09.2017
 24.07.2017

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE ASSAMSTADT

ERSTELLT DURCH:

ibs

ingenieur-büro
sack & partner



Adelsheim - Tauberbischofsheim



**BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE ASSAMSTADT
„AM MERGENTHEIMER PFAD II“**

INHALTSVERZEICHNIS

Anlage 1: Begründung

Anlage 2: Übersichtslageplan, M 1:5000

Anlage 3: Bebauungsplan, M 1:500

Anlage 4: Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

GEMEINDE ASSAMSTADT



TEIL A

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT "AM MERGENTHEIMER PFAD II"

TEIL B

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEIL C

UMWELTBERICHT DES ING.-BÜRO WALTER SIMON

TEIL D

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR VERLAGERUNG DES NAHKAUF DER G M A , LUDWIGSBURG

TEIL E

LÄRMGUTACHTEN DES BÜRO WÖLFEL

FASSUNG VOM *18.12.2017*
 18.09.2017
 24.07.2017

Ausgefertigt:
Assamstadt, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

1.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde.....	Seite	2
2.	Übergeordnete Planung.....	Seite	2 - 3
3.	Flächennutzungsplanung.....	Seite	3
4.	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	Seite	3 - 5
5.	Aufhebung.....	Seite	5
6.	Lage des Baugebietes.....	Seite	5
7.	Gestaltungsüberlegung.....	Seite	5
8.	Die wichtigsten Festsetzungen.....	Seite	6
9.	Umweltbericht nach § 2 a BauGB.....	Seite	6 - 7
10.	Auswirkungsanalyse.....	Seite	8 - 9
11.	Immissionsschutz.....	Seite	9 - 10
12.	Bestandserhebung.....	Seite	10
13.	Daten zum Baugebiet.....	Seite	10
14.	Erschließung.....	Seite	10 - 11
15.	Erschließungskosten.....	Seite	11

Teil B

1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	Seite	12
2.	Dachform und Dachneigung.....	Seite	12
3.	Werbeanlagen.....	Seite	12

Teil C

1.	Umweltbericht.....	Seite	13 ff
----	--------------------	-------	-------

Teil D

1.	Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Nahkauf.....	Seite	ff
----	---	-------	----

Teil E

1.	Geräuschkontingentierung.....	Seite	ff
----	-------------------------------	-------	----

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
GEWANN: "AM MERGENTHEIMER PFAD II"

TEIL A

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Assamstadt beabsichtigt den Bebauungsplan "Am Mergentheimer Pfad II" aufzustellen.

Assamstadt ist teilweise landwirtschaftlich und sehr stark gewerblich geprägt. Die Gemeinde liegt am Südwestrand des Main-Tauber-Kreises und grenzt dort an den Hohenlohekreis an. Am 31.12.2015 hatte die Gemeinde Assamstadt 2.208 Einwohner und weist eine Gesamtfläche von 1.719 ha auf.

2. Übergeordnete Planung

Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III/3 formuliert und begründet. Assamstadt gehört zum "ländlichen Raum" im Sinne des Landesentwicklungsplanes. Die ehemaligen Landkreise Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber-Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

Mit dem Landesentwicklungsplan wird eine räumliche Entwicklung angestrebt, in der eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur mit ihren steigenden Standortanforderungen ausgebildet werden kann, die eine Zunahme des gesamtwirtschaftlichen Nutzens ermöglicht und vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung aller Teile des Landes sichert.

Des Weiteren wird das Ziel angestrebt, die ökologische Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes, die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern.

Assamstadt selbst wird von keiner der durch den Landesentwicklungsplan definierten Entwicklungsachse direkt tangiert. Nordöstlich von Assamstadt liegt die vom Mittelzentrum Wertheim in südlicher Richtung über Tauberbischofsheim (ebenfalls Mittelzentrum), Lauda-Königshofen (Unterzentrum), nach Bad Mergentheim (Mittelzentrum) führende Entwicklungsachse.

3. Flächennutzungsplanung

Das geplante Gebiet für den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan nicht enthalten. Die Gemeinde Assamstadt hat als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim beantragt, die landwirtschaftlich genutzte Fläche in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sondergebietsfläche Einzelhandel umzuwandeln und die Grenze des bestehenden Gewerbegebietes „Seegründlein-Seewiesen“ geringfügig zu ändern.

Die Änderung des Grenzverlaufes des bestehenden Gewerbegebietes „Seegründlein-Seewiesen“ ist notwendig, um den Flächenverlust für den Grundstückseigentümer, über dessen Grundstück die Zufahrt zum Sondergebiet erstellt wird, an anderer Stelle seines Grundstückes auszugleichen.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das geplante Sondergebiet schließt sich nahtlos an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Seegründlein-Seewiesen" an.

Bei der Planung wurde vorgesehen, dass auf der ausgewiesenen Fläche nur die Bebauung eines Einzelhandelsbetriebes, welcher die Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln gewährleistet, möglich ist.

Der private Betreiber des Einkaufsmarktes „nahkauf“ hat zum Ende 2014 seinen Betrieb eingestellt. Seit März 2015 wird der Markt von einer Betreibergesellschaft „Unser Markt Assamstadt GmbH“ in der Gartenstraße weitergeführt. Die Gesellschafter sind alles Assamstadter Bürger, die eine Einkaufsmöglichkeit am Ort erhalten wollen.

Die Gemeinde Assamstadt mit 2.246 Einwohnern benötigt eine Einkaufsmöglichkeit.

Einige Handwerker/Geschäfte haben innerhalb der nächsten 10 Jahre derzeit keine Nachfolgeregelung.

Diese Entwicklung könnte durch einen vergrößerten Markt aufgefangen und die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Lebens sichergestellt werden.

Im Neubaugebiet „Sachsgarten“ wurden im letzten Jahr neue Bauplätze erschlossen.

Das Vorhandensein eines Einkaufsmarktes ist für Bauwillige enorm wichtig.

Der Gemeinderat hat gemeinsam mit der Betreibergesellschaft mehrere Standortalternativen untersucht und sich für den neuen Standort an der Industriestraße/Krautgartenweg ausgesprochen. Dieser Standort ist fußläufig oder mit dem Fahrrad über den Krautgartenweg und mit dem KFZ über eine neue Erschließungsstraße ab der Industriestraße zu erreichen.

Um auch in Zukunft den Grundbedarf an Lebensmitteln und anderen Gütern zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Einzelhandel unumgänglich.

Von der rein landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde hat sich Assamstadt zu einer attraktiven Wohngemeinde mit rasant wachsenden Gewerbeansiedlungen entwickelt. In den Gewerbegebieten "Seegründlein - Seewiesen" und „Gamberg“ sind zwischenzeitlich viele neue Arbeitsplätze geschaffen worden. Im Zuge der ehemals geplanten Teststrecke der Firma Daimler-Benz haben sich damals Firmen wie Magna, Ansmann und andere in Assamstadt angesiedelt.

Die Verlagerung des „nahkauf“-Marktes in das geplante Sondergebiet dient lediglich zur Deckung der Grundversorgung.

Mit der Fertigstellung des neuen „nahkauf“-Marktes im Sondergebiet Einzelhandel wird der alte „nahkauf“-Markt in der Gartenstraße aufgegeben.

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde Assamstadt keine Flächen für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ enthalten.

Aus den oben genannten Gründen, Grundversorgung der Assamstadter Bevölkerung, bestehen von Seiten der Gemeinde keine Bedenken, das geplante Sondergebiet im Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ zu erschließen.

Innerorts sind nur noch kleinere Handwerksbetriebe, Sanitärfachbetriebe, Elektrofachbetriebe sowie Betriebe, wie Apotheke, Blumenladen, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, angesiedelt.

Innerörtliches Flächenpotential für einen neuen Einzelhandelsbetrieb mit einer Größe von ca. 800 m² ist aufgrund der früheren Struktur einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde mit entsprechenden Anwesen, welche überwiegend zur Wohnraumnutzung umfunktioniert wurden bzw. werden, nicht vorhanden.

5. Aufhebung

Der Bebauungsplan "Am Mergentheimer Pfad II" greift in den bestehenden Bebauungsplan "Seegründlein-Seewiesen" ein, sodass die Aufhebung dieses Teilgebietes mit einer Größe von 0,49 ha durch die Überlagerung des Bebauungsplanes „Am Mergentheimer Pfad II“ erforderlich wird.

Dies ist erforderlich, um eine geeignete Zufahrt für Kunden und Zulieferer zum Einkaufsmarkt zu gewährleisten.

6. Lage des Baugebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Assamstadt im Gewann "Am Mergentheimer Pfad" und schließt sich dort an das im Osten liegende Gewerbegebiet "Seegründlein-Seewiesen" an. Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Feldwege begrenzt. Zur westlich gelegenen Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 130 m.

7. Gestaltungsüberlegung

Die Nutzung des Gebietes als Sondergebiet „Einzelhandel“ ist maßgebend für die gestalterischen Überlegungen. Der Baukörper fügt sich mit der max. Gebäudehöhe von 8,50 m, der Anordnung der Baugrenzen und der in der abweichenden Bauweise festgesetzten Gliederungen gut in die Umgebung ein.

Unter Beachtung des Naturschutzes und als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen werden Pflanzflächen in den Randbereichen festgesetzt, damit ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen erreicht wird.

Ferner wird versucht durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen den Naturschutzausgleich im Gebiet zu erreichen.

8. Die wichtigsten Festsetzungen

Als Art der Nutzung wurde im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Ferner wird die Gewerbefläche, welche durch die zu bauende Zufahrt benötigt wird, durch eine Vergrößerung des Nachbargrundstückes und Neuausweisung der Gewerbefläche, erweitert.

Für die zu erweiternde Fläche des Gewerbegebietes sollen weiterhin die Bestimmungen des genehmigten Bebauungsplanes Seegründlein- Seewiesen aus dem Jahre 1992 gelten.

Die Festsetzungen abweichende Bauweise, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,6 entsprechen noch den heutigen Bedürfnissen und werden so auch für das Sondergebiet übernommen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 8,50 m im Sondergebiet „Einzelhandel“, soll eine Höhenbegrenzung im Hinblick auf die Umgebung bewirken.

Die Festsetzungen sind im Sondergebiet großzügig gehalten, damit den individuellen Bedürfnissen des Nahkaufgebäudes nachgekommen werden kann.

Wegen eventueller Verkarstungserscheinungen und uneinheitlicher Baugrundverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

Der Begründung ist als Teil C der Umweltbericht, welcher durch das Ing.-Büro Walter Simon, Mosbach, aufgestellt wurde, beigelegt.

9.1. Allgemeine Zusammenfassung

Die Gemeinde Assamstadt stellt den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ auf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO_{Einzelhandel}) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e).

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen. Im Nordosten überschneidet es sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Seegründlein-Seewiesen“. Die Festsetzungen werden hier teilweise geändert und das hier bereits befindliche GE_e wird nach Süden verlagert.

Auf den Ackerflächen stehen natürliche Böden mittlerer bis hoher Qualität an. In den Grünflächen und Pflanzbeeten des GE_e und den Graswegen wurden die Böden durch Umgestaltung bereits verändert. Bereits versiegelte und überbaute Flächen erfüllen keine Bodenfunktion mehr.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer mittleren Vielfalt ausgegangen werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der Planung verliert der Boden in den neu überbaubaren Flächen sämtliche Bodenfunktionen. In den übrigen Flächen gehen sie durch Bodenumgestaltung teilweise verloren. Am Süd- und Westrand wird eine große öffentliche Grünfläche festgesetzt in der die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

In den Flächen, die für die Erschließung und Überbauung beansprucht werden, gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Das Landschaftsbild wird durch die Überformung der Landschaft beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Mensch, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch die Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen vollständig ausgeglichen werden. Dabei kommen diese Maßnahmen auch dem Schutzgut Boden und dem Landschaftsbild zu Gute. Durch die Pflanzmaßnahmen entsteht ein rechnerischer Kompensationsüberschuss, der die Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild vollständig ausgleicht.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, festgelegt.

9.2. Maßnahmen zur Kompensation

Maßnahmen zur Kompensation bzw. Ausgleich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz innerhalb des Bebauungsplanes durch die intensive Bepflanzung der Grünflächen mit einheimischen Laubbäumen und Gebüsch, Erstellung einer Streuobstwiese mit Fettwiese kann das Defizit beim Schutzgut Boden durch den Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden.

10. Auswirkungenanalyse

Im Zuge des Verfahrens wurde von der Gemeinde ein Marktgutachten nach den Regelungen der Raumordnung sowie eine Überprüfung mit den Zielen der Raumordnung durchgeführt. Das Ergebnis dieses Gutachtens, aufgestellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wird als Teil D der Begründung beigelegt.

Die wesentlichen Aussagen und Schlussfolgerungen des Gutachtens werden in der Begründung kurz zusammengefasst.

In den vorhandenen Räumen des Einkaufsmarktes konnte mittlerweile eine erhebliche Umsatzsteigerung erzielt werden. Ein wirtschaftliches erfolgreiches Arbeiten über mehrere Jahre ist aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten jedoch nicht möglich. Eine Vergrößerung des bestehenden Marktes ist am jetzigen Standort in der Gartenstraße durch die bestehende Nachbarschaft nicht möglich. Eine Verlagerung und Neuaufstellung ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit zwingend erforderlich. Ohne eine Neuaufstellung ist der Weiterbetrieb des Marktes nicht gesichert. Die Folge wäre ein vollständiger Verlust der Grundversorgung der Gemeinde

Eine Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem bestehenden „nahkauf“ ergibt sich durch eine großzügigere Planung, um den heutigen Einkaufsbedürfnissen gerecht zu werden sowie durch die Integration einer Bäckerei und einer Metzgerei im neuen Gebäude.

Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 900 m².

Das Einzugsgebiet für den Markt beschränkt sich auf die Gemeinde Assamstadt selbst, ein Streukundenanteil durch Arbeitskräfte im benachbarten Gewerbegebiet ist zu erwarten.

Die Gesamtumsatzleistung bei 900 m² VK beträgt ca. 2,5 Mio. €, davon sind ca. 2,2 - 2,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,2 - 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

Darüber hinaus können durch den Bau des Einzelhandelbetriebes längere Versorgungsfahrten an die umliegenden Lebensmittelmarktstandorte vermieden und auch in Zukunft eine Versorgung vor Ort angeboten werden.

Das Vorhaben dient dabei eindeutig der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt.

Übergemeindliche Effekte auf die Grundversorgung anderer Kommunen im Umland sind mit der Verlagerung nicht verbunden.

Das Einzugsgebiet des erweiterten nahkauf-Marktes beschränkt sich i. W. auf die Gemeinde Assamstadt mit derzeit 2.246 Einwohnern.

Eine über das Gemeindegebiet von Assamstadt hinausgehende Versorgungsbedeutung des Marktes wird dabei insbesondere durch die Lage von Assamstadt abseits von Hauptverkehrsachsen sowie die Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Markt an seinem neuen Standort perspektivisch die Grundversorgung für die Gemeinde Assamstadt langfristig sichern wird.

Ohne eine Verlagerung wäre ein Weiterbetrieb des Marktes am aktuellen Standort nicht gesichert und ein Verlust der Grundversorgung für die Gemeinde die Folge.

Das Vorhaben ist demnach nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020) einzuordnen.

Alle für die Bewertung der Regionalbedeutsamkeit heranzuziehenden Aspekte sprechen für das Fehlen von übergemeindlichen Wirkungen.

Die Kommunen im Umland von Assamstadt werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Insofern ist eine Zulässigkeit des Vorhabens von der Bürger GmbH als Betreiber des nahkauf-Marktes mit rd. 900 m² VK vor dem Hintergrund der Regelungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gegeben.

11. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Wölfel (siehe Teil E der Begründung) bezüglich der Vorbelastung durch das Gewerbegebiet und der Belastung durch das Sondergebiet „Einzelhandel“ aufgestellt.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die Flächen im Geltungsbereich „Am Mergentheimer Pfad II“ zulässige Geräuschkontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung so festgelegt, dass bei deren Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung - Zusatzbelastung durch Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“) an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. die Immissionen bei Ausschöpfung der Richtwerte durch die Vorbelastung nicht relevant weiter erhöht werden. Die ermittelten Geräuschkontingente beziehen sich auf die als SO- bzw. GE_e-Fläche dargestellten Flächen.

Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente wurde die sogenannte „planerische Vorbelastung“ für die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Assamstadt südlich und östlich des Plangebietes dargestellten Erweiterungsflächen für Gewerbegebiete berücksichtigt, so dass dort aus schalltechnischer Sicht noch weitere gewerbliche Entwicklungen möglich sind.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der angrenzenden bestehenden bzw. noch möglichen Gewerbegebiete ein. An den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind aufgrund der Vorbelastung keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Auch aufgrund der ermittelten Geräuschkontingente im Plangebiet sind an den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

12. Bestandserhebung

Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

13. Daten zum Baugebiet

Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 2,6 ha.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	26.161 m ²
Grundstücksfläche Sondergebiet „Einzelhandel“	6.427 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO entspricht nicht der Grundflächenzahl von 0,8)	6.070 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.010 m ²
Öffentliche Grünfläche	11.932 m ²

14. Erschließung

Die erforderliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Industriestraße und die neu zu erstellende Zufahrt zum eigentlichen Grundstück. Vom Ortskern kann der neue Markt mit dem Fahrrad oder zu Fuß über den Krautgartenweg, welcher im Zuge der Maßnahme ausgebaut wird, erreicht werden.

Im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens für das Baugebiet wird untersucht, welches Entwässerungssystem, modifiziertes Mischsystem oder Trennsystem, sich als wirtschaftliches System unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der unterhalb liegenden Sammler herausstellt.

Beim modifizierten Mischsystem werden die Straßenflächen und die betrieblichen Umfahungsstrecken an das öffentliche Kanalnetz der Mischwasserkanalisation angeschlossen und zur Regenwasserbehandlung dem Regenüberlaufbecken Nr.3 zugeleitet. Dachentwässerungen sollen über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal gedrosselt zum Vorfluter, nördlich des Baugebietes abgeleitet werden.

Beim Trennsystem würde das häuslich und gewerblich anfallende Schmutzwasser über den Schmutzwasserkanal abgeleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Straßen, betriebliche Umfahrungs- und Dachflächen werden über einen Regenwasserkanal abgeleitet und mit Hilfe eines Regenklärbeckens behandelt und dann dem Vorfluter, wie oben genannt, zugeführt werden.

Für die südlich gelegenen Außengebiete ist zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Schutz des Grundstückes ein Oberflächenkanal zum oben genannten Vorfluter herzustellen. Durch Aufschüttung eines Dammes und Errichtung einer Rückhaltung soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden.

Die Wasserversorgung im Baugebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung im Krautgartenweg angeschlossen. Die Trink- und Brandwasserversorgung sind gesichert.

Die Energieversorgung mit Erdgas erfolgt durch das Stadtwerk Tauberfranken, Bad Mergentheim.

Die Stromversorgung erfolgt über die Einrichtungen des Energieversorgungsunternehmens Netze BW.

15. Erschließungskosten

Für die Gemeinde Assamstadt fallen Erschließungskosten für den Straßenbau für die Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung an.

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
"AM MERGENTHEIMER PFAD II"

TEIL B
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

2. Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechend nicht vorgeschrieben werden und können somit frei gewählt werden. Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kuper-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden. Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der eigenen Leistungen zugelassen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, welche am Einmündungsbereich zur Industriestraße südlich der Straße festgesetzt ist, sind Werbeanlagen mit einer Breite von 4,00 m und mit einer Gesamthöhe von 5,00 m zugelassen.

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
"AM MERGENTHEIMER PFAD II"**

**TEIL C
UMWELTBERICHT DES INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. WALTER SIMON, MOSBACH
UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A SATZ 2 NR. 2**



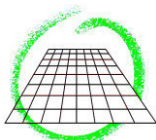
Gemeinde Assamstadt

Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 06.09.2017



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Inhalt

	Seite
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.3
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.4
4	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....5
5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.6
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. 10
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. 10
8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. 10
9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. 10
10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. 11
11	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. 11
12	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. 11
13	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. 11

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Assamstadt stellt den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ mit einer Größe von 2,6 ha auf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet, um auch in Zukunft die Grundversorgung an Lebensmitteln und anderen Gütern in Assamstadt zu gewährleisten.

Für die Erschließung des Sondergebiets wird in eine Teilfläche von rd. 0,5 ha des bestehenden Bebauungsplans „Seegründlein-Seewiesen“ eingegriffen und die Festsetzungen teilweise geändert. Das hier bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet wird weiter nach Süden erweitert.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Der Bebauungsplan überschneidet sich in einer Teilfläche mit dem bestehenden Bebauungsplan „Seegründlein- Seewiesen“. Bisher sind die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 mit einer Fläche für das Anpflanzen und einem Feldweg festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Mergentheimer Pfad II“ setzt ein Sondergebiet für den Einzelhandel ($SO_{\text{Einzelhandel}}$), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Die Erschließung erfolgt über eine kurze Zufahrtsstraße von der Industriestraße im Nordosten. Durch den Straßenverlauf werden die Flächen des GE_e im Überschneidungsbereich weiter nach Süden verschoben. Bei einer GRZ von 0,8 können die Flächen weiterhin innerhalb eines Baufensters bebaut werden. Die Bestandsgebäude bleiben bestehen und werden von den Baugrenzen umschlossen. Es gilt eine offene Bauweise und eine GFZ von 1,6, die Gebäudehöhe wird auf 13 m begrenzt.

Im $SO_{\text{Einzelhandel}}$ soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Dafür können die Flächen innerhalb einer festgelegten Baugrenze bei einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise mit einer GFZ von 1,6. Die Gebäudehöhe wird auf 8,50 m begrenzt.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Im Norden des Sondergebietes wird ein rd. 2,50 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Ein Rad- und Fußweg führt in der Verlängerung der Erschließungsstraße am nördlichen Gebietsrand nach Westen.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches wird eine große, zwischen 35 und 50 m breite, öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch am Nordrand und beiderseits der Zufahrtsstraße werden Grünflächen, teils mit Anpflanzungen festgesetzt.

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	19.950	-
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	790	-
Grasweg	125	-
Schotterweg	340	-
Verkehrsfläche (Feldweg)	160	-
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e)	4.795	4.792
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	<i>3.836</i>	<i>3.834</i>
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	<i>190</i>	-
Sondergebiet Einzelhandel (SO _{Einzelhandel})	-	8.427
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	-	<i>6.742</i>
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	-	<i>357</i>
Verkehrsfläche	-	1.010
Öffentliche Grünfläche	-	11.932
Summe:	26.161	26.161

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.

Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrages mit Eingriffs-Ausgleich-Untersuchung¹ wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Die Eingriffe sind bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, des Schutzgutes Boden sowie im Landschaftsbild zu erwarten. Die Schutzgüter Klima, Luft und Grund- und Oberflächenwasser werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorge schlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch Einsatz und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen im SO und GE_e wird das Plangebiet landschaftsgerecht neugestaltet und die Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Eingriffe im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden können. Durch die Pflanzmaßnahmen am Gebietsrand entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss von 94.942 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 93.281 Ökopunkten. Da die Einsatz und Bepflanzung am Gebietsrand auch dem Boden zu Gute kommt, können die Eingriffe durch den Kompensationsüberschuss im Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig ausgeglichen werden.

¹ Ingenieurbüro für Umwelplanung, Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ Gemeinde Assamstadt, Mosbach, 2017

Nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG **besonders geschützte Biotop**e liegen nicht im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Nördlich anschließend an das Gebiet liegt das flächenhafte Naturdenkmal *Feuchtbiotop mit kleinem Tümpel im Gewann Ober dem Dorf*. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

Das FFH-Gebiet „Westlicher Taubergrund“ liegt südöstlich von Assamstadt rd. 1 km entfernt und wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Vogelschutzgebiete liegen noch weiter entfernt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wurde erstellt und wird im Zuge der Offenlegung der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten konnte im Zuge einer Abschichtung für die meisten Arten ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein können.

Für die Artengruppe der Fledermäuse konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen nach einer genaueren Prüfung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vögel werden Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum, regelmäßige Mahd) festgelegt.

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.

Schutzgebiete nach Wasserrecht liegen nicht im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser siehe Kapitel 5.

Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden siehe Kapitel 5.

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**¹ stellt im Osten Siedlungsflächen für Industrie- und Gewerbe im Bestand dar. Für den übrigen Bereich gibt es keine Flächendarstellung.

In der 7. Änderung des **Flächennutzungsplans**² ist die einbezogene Fläche des Bebauungsplans Seegründlein-Seewiesen als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Der Rest ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Sondergebietsfläche und die geänderte Abgrenzung der Gewerbefläche sollen in der 8. Änderung übernommen werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

¹ Regionalverband Heilbronn-Franken: Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006.

² Flächennutzungsplan VG Bad Mergentheim, 7. Änderung genehmigt am 06.06.2006, der FNP wird derzeit fortgeschrieben.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Boden	
<p>Die Bodenkarte 1: 50 000 beschreibt die Böden im Plangebiet im Westen als Erodierete Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm. Im Osten steht Tiefes und mäßig tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen an. Am Ostrand liegen Erodierete Pelosol-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über tonreicher Muschelkalk-Fließerde.</p> <p>Die Ackerböden haben eine mittlere bis hohe Erfüllung der Bodenfunktionen. Ein Grasweg mit geringer bis mittlerer und ein Schotterweg ohne Erfüllung der Bodenfunktionen.</p> <p>Bebauungsplan Seegründlein-Seewiesen: Für die bereits umgestalteten kleinen Grünflächen wird eine geringe bis mittlere Erfüllung der Bodenfunktionen angenommen. Verkehrsflächen und überbaute Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.</p>	<p>Die Ackerflächen werden für ein SO_{Einzelhandel} und ein GE_c bei einer GRZ von 0,8 überbaut oder für Stellplätze, Zufahrten, Rad- und Fußweg teilweise versiegelt. Dabei gehen Bodenfunktionen vollständig verloren.</p> <p>In den nicht überbau- und versiegelbaren Flächen werden die Böden durch Bodenabtrag, Befahren und Verdichtung teilweise erheblich beeinträchtigt.</p> <p>In der großen öffentlichen Grünfläche am Gebietsrand können die natürlichen Bodenfunktionen vollständig erhalten bleiben.</p> <p>Im Überschneidungsbereich verkleinern sich die Flächen des GE_c, dafür werden Flächen für die Erschließung und für Stellplätze zusätzlich versiegelt. Bodenfunktionen gehen verloren.</p>
Schutzgut Wasser	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. In den Acker- und Wiesenflächen können Niederschläge im Boden versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen oder werden über den Boden und die vorhandene Vegetation wieder verdunstet.</p> <p>Hydrogeologisch liegt das Gebiet im Bereich der Lösssedimente, der Verschwemmungssedimente und kleinflächig in der Karlstadt Formation.</p> <p>Die hydrogeologischen Einheiten haben nur eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und die Ergiebigkeit ist nur mäßig bis sehr gering. Die befestigten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei. Insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut.</p>	<p>Durch Überbauung und Versiegelung geht eine Fläche von rd. 0,7 ha mit geringer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung verloren.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.</p> <p>Der Seewiesengraben (Gewässer 2. Ordnung) verläuft etwa 60 m nördlich des Plangebietes,</p>	<p>Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.</p>

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
hier liegt auch das flächenhafte Naturdenkmal mit kleinem Tümpel.	
Schutzgut Luft und Klima	
<p>Die Ackerflächen südlich von Assamstadt sind Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den offenen Ackerflächen und im weiter südlich gelegenen Wald kann in Strahlungsnächten Kaltluft entstehen. Der Hangneigung folgend strömt die Kaltluft durch die Talmulden nach Norden und Nordosten Richtung Assamstadt.</p> <p>Das Gebiet wird als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, mit hoher Bedeutung bewertet.</p>	<p>In den überbauten und versiegelten Flächen wird keine Kaltluft mehr entstehen. Im Randbereich kann in der großen öffentlichen Grünfläche weiterhin Frischluft gebildet werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes und der Kleinflächigkeit der Bebauung, wird sich die klimatische Situation nicht wesentlich ändern.</p>
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
<p>Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer Ackerfläche mit einem angrenzenden Grasweg mit geringer und einem Schotterweg mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Flächen mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Bebauungsplan Seegründlein-Seewiesen: Überbaubare Flächen eines GE_c ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Ein Feldweg mit sehr geringer, nicht überbaubare Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Fläche für das Anpflanzen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Die Ackerflächen und die bereits bebauten Gewerbeflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Für Vögel der Feldflur sind die Ackerflächen aber ein wichtiger Lebensraum. An den Gebäuden, aber auch in den Gehölzen im bebauten Bereich finden Vogelarten geeignete Bruthabitate. Ansonsten werden einige Insektenarten und Kleinsäuger vertreten sein. Fledermäuse können den Ortsrand als Teiljagdgebiet nutzen.</p>	<p>Ein Teil der Ackerflächen wird für ein SO_{Einzelhandel} und ein GE_c bei einer GRZ von 0,8 überbaut und versiegelt. Kleinflächig werden Flächen für einen Rad- und Fußweg versiegelt. Dadurch gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen entstehen kleine Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen. Acker wird durch gleich- oder höherwertige Biotoptypen ersetzt.</p> <p>In den Randbereichen entstehen öffentliche Grünflächen in denen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.</p> <p>Im Überschneidungsbereich werden Flächen für eine Erschließungsstraße und für Stellplätze neu versiegelt. Kleinflächig gehen Lebensräume zusätzlich verloren.</p>
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	
Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft	Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge stark

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<p>und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung der Ackerflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
Schutzgut Landschaft	
<p>Flachwellige, offene Ackerlandschaft südlich an die Siedlungs- und Gewerbeflächen von Assamstadt anschließend. Knapp 500 m südlich begrenzen Waldflächen die landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt mittlere Bedeutung.</p>	<p>Die Ackerflächen werden mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Die Bebauung des Gewerbegebietes verschiebt sich kleinflächig weiter in die offene Landschaft. Die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild können durch eine ausgeprägte randliche Begrünung ausgeglichen werden.</p>
Biologische Vielfalt	
<p>Die überwiegende Nutzung als Acker und Gewerbefläche trägt nur wenig zur biologischen Vielfalt bei. Insgesamt wird die biologische Vielfalt im Gebiet gering eingeschätzt.</p>	<p>Bei einer Umwandlung der Ackerfläche in ein Sondergebiet werden Arten der offenen Feldflur und des Lebensraums Acker verschwinden. An ihren Platz treten Arten der Siedlungsflächen.</p> <p>Trotz der Überbauung und Versiegelung werden auch neue Lebensräume entstehen. Die Gebäudestrukturen und die randliche Bepflanzung schaffen Strukturen in denen andere Arten ihre Nischen finden. Insgesamt wird die biologische Vielfalt im Gebiet gleich bleiben.</p>
Schutzgut Mensch	
<p>Betroffen sind landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen und ein bereits gewerblich genutzter Betrieb. Der Radweg „Liebliches Taubertal“ führt östlich entlang des Plangebietes. Das Feuchtbiotop im Norden lädt auch zur siedlungsnahen Erholung ein.</p>	<p>Eine landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt um den Grundbedarf an Lebensmitteln und anderen Gütern in der Gemeinde zu decken.</p> <p>Die Nutzung des Radwegs und des Feuchtbiotops wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p>
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
<p>Sind im Plangebiet nicht vorhanden</p>	<p>Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p>

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
<p>Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.</p>

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Der westliche Bereich würde weiterhin als Acker genutzt werden und im Osten würde die gewerbliche Nutzung des Schreinereibetriebes wie bisher bestehen bleiben.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd
- Überprüfung von Gebäuden vor Abriss- und Umbauarbeiten im Gewerbegebiet
- Insektenschonende Beleuchtung

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Pflanzungen in den Bauflächen des GE_e
- Pflanzungen in den Bauflächen des SO_{Einzelhandel}
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am Süd- und Westrand
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Nordosten
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche entlang des Rad- und Fußweges

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaftsbild können innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Das Gebiet wird entweder in einem modifizierten Mischsystem oder einem Trennsystem entwässert.

Im modifizierten Mischsystem wird das Niederschlagswasser der Straßenflächen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Regenwasser von Dachflächen wird in einem zu erstellenden Regenwasserkanal gesammelt und nach Norden dem Vorfluter zugeleitet.

Im Trennsystem wird Niederschlagswasser von Dach-, Umfahrungs- und Straßenflächen getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über einen Regenwasserkanal in ein Regenklärbecken zur Behandlung geleitet und schließlich dem Vorfluter zugeführt.

Welches Entwässerungssystem letztendlich umgesetzt wird, wird in einem wasserrechtlichen Verfahren geprüft.

Lärm- und Stoffemissionen sind im Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebiet in gewisser Weise beschränkt. Beim Bau der Erschließung und der einzelnen Gewerbebetriebe werden vor allem durch Baumaschinen Luftschadstoffe und Lärmemissionen freigesetzt. Sie überschreiten aber nicht das übliche Maß und sind auf die Bauzeit beschränkt.

Abfälle die im Gebiet anfallen werden ordnungsgemäß entsorgt.

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.

Das geplante Sondergebiet ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten, wird aber in die derzeitige Fortschreibung übernommen.

Die Planung ergibt sich aus der Notwendigkeit der Verlagerung des „Nahkauf“ Marktes. Die Anordnung der Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Anschluss an die bestehende Straße. Die Lage des GE_e ergibt sich aus der Erschließung und aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5-Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Gemeinde Assamstadt stellt den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ auf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO_{Einzelhandel}) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e).

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen. Im Nordosten überschneidet es sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Seegründlein-Seewiesen“. Die Festsetzungen werden hier teilweise geändert und das hier bereits befindliche GE_e wird nach Süden verlagert.

Auf den Ackerflächen stehen natürliche Böden mittlerer bis hoher Qualität an. In den Grünflächen und Pflanzbeeten des GE_e und den Graswegen wurden die Böden durch Umgestaltung bereits verändert. Bereits versiegelte und überbauten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer mittleren Vielfalt ausgegangen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der Planung verliert der Boden in den neu überbaubaren Flächen sämtliche Bodenfunktionen. In den übrigen Flächen gehen sie durch Bodenumgestaltung teilweise verloren. Am Süd- und Westrand wird eine große öffentliche Grünfläche festgesetzt in der die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

In den Flächen die für die Erschließung und Überbauung beansprucht werden, gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Das Landschaftsbild wird durch die Überformung der Landschaft beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Mensch, die Biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch die Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen vollständig ausgeglichen werden. Dabei kommen diese Maßnahmen auch dem Schutzgut Boden und dem Landschaftsbild zu Gute. Durch die Pflanzmaßnahmen entsteht ein rechnerischer Kompensationsüberschuss, der die Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild vollständig ausgleicht.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 06.09.2017



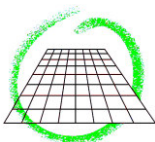

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur



Gemeinde Assamstadt

Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung



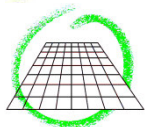
Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Fertigung

Mosbach, den 06.09.2017



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Inhalt	Seite
1	Einleitung4
1.1	Aufgabenstellung.....4
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....4
2	Räumliche Vorgaben5
3	Bestandsaufnahme und –bewertung6
3.1	Pflanzen und Tiere.....6
3.2	Klima und Luft7
3.3	Boden.....7
3.4	Wasser8
3.5	Landschaftsbild und Erholung.....9
4	Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft10
5	Konflikte und Beeinträchtigungen.....12
5.1	Konfliktanalyse.....12
5.2	Eingriffe und ihr Ausgleich14
6	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung16
6.1	Ziele der Grünordnung16
6.2	Maßnahmen der Grünordnung.....16
6.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....16
6.2.2	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....18
7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz19
Anhang	
Vorgaben für die Bepflanzung	
Bewertungsrahmen	
Abbildungen	
Abb. 1:	Lage des Gebietes (ohne Maßstab).....4
Tabellen	
Tabelle 1:	Bewertung der Biotoptypen.....6
Tabelle 2:	Bewertung der Böden8
Tabelle 3:	Flächenbilanz.....11
Tabelle 4:	Ergebnis der Konfliktanalyse12
Artenlisten	
Artenliste 1:	Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen24
Artenliste 2:	Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage24
Artenliste 3:	Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich.....25
Artenliste 4:	Obstbaumsorten25
Empfohlene Saatgutmischung25

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Assamstadt stellt den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ mit einem Geltungsbereich von rd. 2,6 ha Größe auf.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Die hier vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Schlussendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleiches und Ersatzes in einer Bilanz einander gegenüber.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW¹ vorgeschlagenen Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg².

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

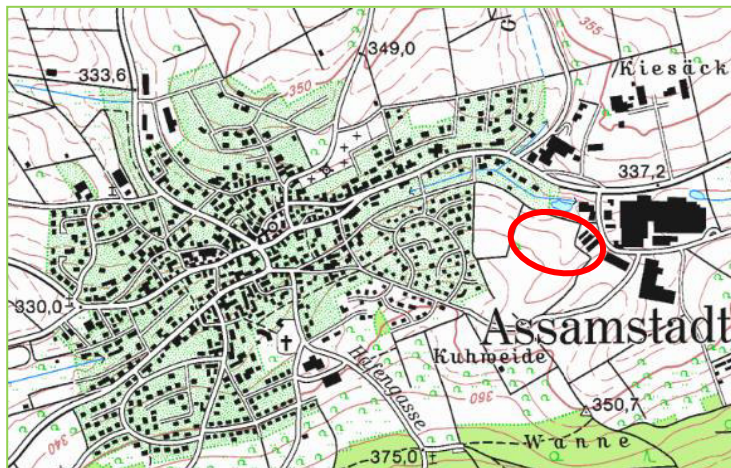


Abb. 1: Lage des Gebietes
(ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Assamstadt.

Im Norden trennen Siedlungs- und Grünflächen das Gebiet von der nördlich verlaufenden L 514 (Mergentheimer Straße).

Im Osten schließt das Gewerbegebiet „Seegründlein-Seewiesen“ an, von dem eine Teilfläche bis zur Industriestraße in den Bebauungsplan einbezogen wird. Im Süden und Westen erstreckt sich die freie Feldflur.

¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

2 Räumliche Vorgaben

Kennzeichen Naturraum	
Naturraum ¹	Grenze zwischen Kocher-Jagst-Ebene (Untereinheit: Krautheimer Jagstriedel) und Bauland (Untereinheit: Östliches Bauland).
Grundwasserlandschaft ²	Jungquartäre Flusskiese und Sande und Unterer Muschelkalk. Im Weiteren Umfeld Mittlerer Muschelkalk.
Klima ³	- Jahresmittel Temperatur 8,6 - 9,0 °C - Jahresniederschlagssumme 850 - 900 mm
Kennzeichen engeres Untersuchungsgebiet	
Relief und Topographie	Sanft gewelltes, von Südost nach Nordwest leicht abfallendes Gelände zwischen 337 und 332 m ü. NN.
Geologie ⁴	Von Westen nach Osten Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen und kleinflächig Karlstadt Formation.
Hydrogeologische Einheiten ⁵	Von Westen nach Osten Lösssedimente, Verschwemmungssedimente und kleinflächig Karlstadt Formation.
Übergeordnete Planungen	
Regionalplan ⁶	Im Osten sind Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Für den übrigen Bereich gibt es keine Flächendarstellung.
Flächennutzungsplan ⁷	In der 7. Änderung des FNP ist die einbezogene Fläche des Bebauungsplans Seegründlein-Seewiesen als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Der Rest ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Sondergebietsfläche und die geänderte Abgrenzung der Gewerbefläche sollen in der 8. Änderung übernommen werden.
Fachplan landesweiter Biotopverbund ⁸	Flächen des Biotopverbunds liegen nicht im Geltungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung.
Schutzgebiete	
nach Naturschutzrecht ⁹	Nördlich anschließend an das Gebiet liegt das flächenhafte Naturdenkmal <i>Feuchtbiotop mit kleinem Tümpel im Gewann Ober dem Dorf</i> . Geschützte Biotope und andere Schutzgebiete liegen in großer Entfernung. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
nach Wasserrecht ⁸	Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

¹ Bundesanstalt für Landeskunde (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 162 Rothenburg ob der Tauber, Landesaufnahme 1:200 000, Bad Godesberg, 1962

² LGRB-BW-HÜK 350: Hydrogeologische Übersichtskarte 1:350 000, online Kartendienst abgefragt am 29.06.2017

³ LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.

⁴ LGRB-BW-GK50: Geologische Karte 1:50 000, online Kartendienst abgefragt am 29.06.2017

⁵ LGRB-BW HK50: Hydrogeologische Karte 1:50.000 (GeoLa), online Kartendienst abgefragt am 29.06.2017

⁶ Regionalverband Heilbronn-Franken: Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006.

⁷ Flächennutzungsplan VG Bad Mergentheim, 7. Änderung genehmigt am 06.06.2006, der FNP wird derzeit fortgeschrieben

⁸ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Juli 2014, Karlsruhe

⁹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Räumliches Informations- und Planungssystem

3 Bestandsaufnahme und –bewertung

Der Geltungsbereich des Bauungsplans überschneidet sich im Osten mit dem bestehenden Bauungsplan "Seegründlein-Seewiesen" in einer rd. 0,5 ha großen Fläche.

Die Flächen sind als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und mit einer kleinen Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen sind in der Fläche 3 Laubbäume zu pflanzen. Im Norden ist der Feldweg als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bestand befinden sich die bebauten und versiegelten Flächen eines Schreinerei Betriebes, ein Feldweg sowie Grünflächen.

In die Bilanzierung gehen die Flächen beim Bestand entsprechend den bisherigen Festsetzungen ein.

3.1 Pflanzen und Tiere

Biotoptypen

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer großen Ackerfläche, die vor allem den westlichen und südöstlichen Bereich des Gebietes einnimmt. Im Südosten zieht sich ein 10 m breiter Streifen aus grasreicher Ruderalvegetation durch den Acker, an dessen Rand Holz gelagert wird. Im Norden wird der Acker durch einen Schotter- und im Westen durch einen unbefestigten Feldweg begrenzt.

Im Nordosten trennt ein Grasweg die Ackerflächen von den Flächen des Überschneidungsbereiches. Hier liegt das eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer Verkehrsfläche im Norden und einer Fläche für das Anpflanzen im Südosten.

Das Gewerbegebiet besteht im Wesentlichen aus Betriebsgebäuden und einer offenen Holzlagerhalle. Im nördlichen Bereich liegt eine größere Wiesenfläche und um die Gebäude wurden mehrere kleine Grünflächen angelegt, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Im Norden verläuft ein Schotterweg.

Tiere

Die Ackerflächen und die bereits bebauten Gewerbeflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet.

Für Vögel der Feldflur, sind die Ackerflächen aber ein wichtiger Lebensraum. An den Gebäuden, aber auch in den Gehölzen des bebauten Bereichs finden verschiedene Vogelarten geeignete Bruthabitate.

Ansonsten werden in den Wiesen und Ackerflächen einige Insektenarten und Kleinsäuger vertreten sein. Fledermäuse können den Ortsrand als Teil ihres Jagdgebietes nutzen.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung¹. Die Bestände werden auf einer bis 64 Wertpunkte reichenden Skala eingeordnet. Die Flächen im Überschneidungsbereich werden entsprechend der geltenden Festsetzungen bewertet.

¹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen

Nr.	Biotyp	Biotopwert
37.10	Acker	4
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11
60.25	Grasweg	6
60.23	Schotterweg	2
Flächen Bauungsplan Seegründlein-Seewiesen		
60.10/22	Von Bauwerken bestandene und versiegelte Fläche	1
60.50	Kleine Grünflächen	4
45.30b	Einzelbaum auf geringw. Biotoptypen ¹	8
41.24	Fläche für das Anpflanzen	14
60.23	Verkehrsfläche	2

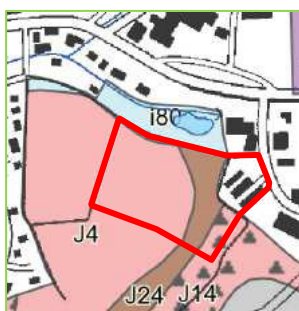
3.2 Klima und Luft

Die Ackerflächen südlich von Assamstadt sind Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den offenen Ackerflächen und im weiter südlich gelegenen Wald kann in Strahlungsnächten Kaltluft entstehen. Der Hangneigung von rd. 4% folgend strömt die Kaltluft durch die Talmulden nach Norden und Nordosten Richtung Ortslage

Bewertung

Das Gebiet wird als Teil eines siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiets, mit hoher Bedeutung (Stufe B) für das Schutzgut bewertet.²

3.3 Boden



Die Bodenkarte 1: 50 000³ beschreibt die Böden im Plangebiet im Westen als Erosierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm (**J4**).

Im Osten steht in einem schmalen Bereich Tiefes und mäßig tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen an (**J24**).

Am Ostrand liegen Erosierte Pelosol-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über tonreicher Muschelkalk-Fließerde (**J14**) im Plangebiet.

Bewertung

Zur weiteren Beschreibung und Bewertung der Böden wird auf die Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zurückgegriffen⁴.

Der Boden wird dort auf der Grundlage der Bodenschätzungsdaten und auf der Basis des ALK und ALB in seinen Funktionen *natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe* und *Sonderstandort für die naturnahe Vegetation* parzellenscharf bewertet.

¹ Je 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum.

² vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

³ Geodatendienst des LRGB: Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 29.06.2017

⁴ Daten per E-Mail erhalten am 10.05.2017 vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es liegt eine Bewertung für das große Ackerflurstück vor.
Für den Bereich der bestehenden Gewerbefläche und die umgebenden Grünflächen wird eine eigene Bewertung der Erfüllung der Bodenfunktionen, in Anlehnung an das Bewertungsschema des LRGB vorgenommen, die die bereits entstandenen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Tabelle 2: Bewertung der Böden

Klassenzeichen Flst.Nr. / Fläche	Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für die naturnahe Vegetation	
L 4 L _ö 9019 / Acker	3	2	3	8	2,666
Grasweg	2	1	2	-	1,666
Kleine Grünflächen	2	1	1	-	1,333
Überbaute und versie- gelte Flächen, Ver- kehrsflächen	0	0	0	-	0,000

Die Bewertung erfolgt mit einer vierstufigen Skala: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch, 0 = keine Funktion, 8 = keine hohen oder sehr hohe Bewertungen.

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird der Boden über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die drei anderen Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

3.4 Wasser

Grundwasser

Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. In den unversiegelten Acker- und Wiesenflächen können Niederschläge im Boden versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen oder werden über den Boden und die vorhandene Vegetation wieder verdunstet.

Das Plangebiet liegt hydrogeologisch im Westen im Bereich der Lösssedimente, im Osten im Bereich der Verschwemmungssedimente und kleinflächig in der Karlstadt Formation.

Bewertung

Die versiegelten und überbauten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei.

Die hydrogeologischen Einheiten haben nur eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und die Ergiebigkeit ist nur mäßig bis sehr gering.

Die Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser ist daher gering (Stufe D)¹.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Seewiesengraben (Gewässer 2. Ordnung) verläuft rd. 60 m nördlich des Plangebietes, hier liegt auch das flächenhafte Naturdenkmal mit einem kleinem Tümpel.

¹ Vgl. auch Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut im Anhang.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet schließt südlich an die Wohnbebauung und die Gewerbeflächen von Assamstadt an, die das Landschaftsbild entscheidend prägen.

Nach Süden erstreckt sich eine flachwellige, offene Ackerlandschaft. Das sanft ansteigende Gelände wird in knapp 500 m Entfernung durch Waldflächen begrenzt.

Im Westen blickt man auf die Siedlungsbebauung.

Erholung

Der Radweg „Liebliches Taubertal“ des Landes Baden-Württemberg führt entlang der Industriestraße östlich, am Plangebiet vorbei.

Bewertung

Das Gebiet wird insgesamt mittlerer Bedeutung (Stufe C) für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung bewertet.¹

¹ vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang

4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rd. 2,6 ha überschneidet sich im Nordosten in einer Teilfläche von rd. 0,5 ha mit dem bestehenden Bebauungsplan „Seegründlein- Seewiesen“. Bisher sind die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 mit einer Fläche für das Anpflanzen und einem Feldweg festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Mergentheimer Pfad II“ setzt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO_{Einzelhandel}), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Die Erschließung erfolgt über eine kurze Zufahrtsstraße von der Industriestraße im Nordosten. Durch den Straßenverlauf werden die Flächen des GE_e im Überschneidungsbereich weiter nach Süden verschoben. Bei einer GRZ von 0,8 können die Flächen weiterhin innerhalb eines Bau Fensters bebaut werden. Die Bestandsgebäude bleiben bestehen und werden von den Baugrenzen umschlossen. Es gilt eine offene Bauweise und eine GFZ von 1,6, die Gebäudehöhe wird auf 13,00 m begrenzt.

Im SO_{Einzelhandel} soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Dafür können die Flächen innerhalb einer festgelegten Baugrenze bei einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise mit einer GFZ von 1,6. Die Gebäudehöhe wird auf 8,50 m begrenzt. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Im Norden des Sondergebietes wird ein rd. 2,50 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt

Ein Rad- und Fußweg führt in der Verlängerung der Erschließungsstraße am nördlichen Gebietsrand nach Westen.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches wird eine große, zwischen 35 und 50 m breite, öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch am Nordrand und beiderseits der Zufahrtsstraße werden Grünflächen, teils mit Anpflanzungen festgesetzt.

Die wesentlichen Wirkungen des Bebauungsplanes sind nachfolgend dargestellt.

Schutzgut	Wirkungen
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung / Veränderung vorhandener Vegetation - Störung / Beunruhigung der Tierwelt - Verlust von Lebensräumen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung und Überbauung von Flächen mit klimatischer Ausgleichswirkung - Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenversiegelung, Überbauung - Auf- und Abtrag von Boden - Umgestaltung und Verdichtung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenversiegelung, Überbauung - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate - Erhöhung des Oberflächenabflusses
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Gebäuden und Erschließungsstraßen - Beseitigung vorhandener Vegetation - Veränderung der Oberflächengestalt

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Acker	19.950	-
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	790	-
Grasweg	125	-
Schotterweg	340	-
Verkehrsfläche (Feldweg)	160	-
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e)	4.795	4.792
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	<i>3.836</i>	<i>3.834</i>
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	<i>190</i>	-
Sondergebiet Einzelhandel (SO _{Einzelhandel})	-	8.427
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	-	<i>6.742</i>
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	-	<i>357</i>
Verkehrsfläche	-	1.010
Öffentliche Grünfläche	-	11.932
Summe:	26.161	26.161

5 Konflikte und Beeinträchtigungen

5.1 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die Bestandssituation von Natur und Landschaft ermittelt. Dazu wird der Bestand kurz beschrieben und bewertet und die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe, die durch das Vorhaben entstehen, aufgezeigt. Schließlich werden die Möglichkeiten dargestellt, Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern.

Im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan „Seegründlein- Seewiesen“ werden die bisher geltenden Festsetzungen als Bestand zu Grunde gelegt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima, Luft und Wasser, entstehen durch die geänderten Festsetzungen im Überschneidungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen, die über die schon zulässigen Eingriffe hinausgehen werden. In der Konfliktanalyse wird der Bereich daher bei den genannten Schutzgütern nicht mehr thematisiert.

Tabelle 4: Ergebnis der Konfliktanalyse

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<p><u>Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Acker und kleinflächig ein Grasweg mit geringer und am Nordrand ein Schotterweg mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Flächen mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p><i>Überschneidungsfläche:</i> Überbaubare Flächen eines GE_e ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Nicht überbaubare Flächen mit</p>	<p>Ein Teil der Ackerfläche wird zu SO und zu einem GE_e. Die Flächen können bei einer GRZ von 0,8 überbaut werden.</p> <p>Kleinflächig werden Flächen für einen Rad- und Fußweg versiegelt. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des SO werden zu kleinen Grünflächen und zu Flächen für das Anpflanzen. Ackerflächen werden zu gleich- oder höherwertigen Biotopen.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p> <p>In den öffentlichen Grünflächen werden Ackerflächen und Schotterwege durch Einsaat und Bepflanzung zu höherwertigen Biotopen.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p> <p>Die überbaubare Fläche des GE_e verringert sich, dafür werden Flächen zusätzlich für eine Erschließungsstraße und für Stellplätze im Sondergebiet versiegelt.</p>	<p>Vorgezogene Gehölzrodung im GE</p> <p>Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten.</p> <p>Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes.</p>

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
sehr geringer Bedeutung. Fläche für das Anpflanzen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.	Die Fläche für das Anpflanzen entfällt. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen zusätzlich verloren. ⇒ Eingriff	
<p><u>Klima und Luft</u></p> <p>Die Ackerflächen sind Teil eines großen siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebietes, mit hoher Bedeutung für das Schutzgut.</p>	<p>In den überbauten und versiegelten Flächen wird keine Kaltluft mehr entstehen.</p> <p>Im Randbereich kann in der großen öffentlichen Grünfläche weiterhin Frischluft gebildet werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p>	
<p><u>Boden</u></p> <p>Acker mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, eine mittlere Erfüllung der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Erfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe.</p> <p>Grasweg mit geringer bis mittlerer Erfüllung der Bodenfunktionen.</p> <p>Geschotterte Flächen, die keine Bodenfunktionen mehr erfüllen.</p> <p><i>Überschneidungsfläche:</i> Überbaubare Flächen eines GE_e</p>	<p>Ein Teil der Ackerfläche wird zu einem SO. Kleinflächig werden Flächen für ein GE_e festgesetzt.</p> <p>Bei einer GRZ von 0,8 werden Böden überbaut und für Stellplätze oder für die Erschließung versiegelt. Am Nordrand wird ein Rad- und Fußweg angelegt. Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>In den nicht überbau- und versiegelbaren Flächen werden die Bodenfunktionen im Zuge der Inanspruchnahme während der Bebauung durch Befahren, Abtrag und Überdeckung beeinträchtigt.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>In der öffentlichen Grünfläche am Süd- und Westrand bleiben die bestehenden Bodenfunktionen erhalten.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p> <p>Die überbaubaren Flächen GE_e</p>	<p>Schonender Umgang mit Boden.</p>

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
und Verkehrsflächen ohne Erfüllung der Bodenfunktionen Nicht überbaubare Flächen mit geringer bis mittlerer Erfüllung der Bodenfunktionen.	verringern sich, dafür werden Flächen zusätzlich für die Erschließungsstraße und für Stellplätze im SO versiegelt. Bodenfunktionen gehen zusätzlich verloren. ⇒ Eingriff	
<u>Grundwasser</u> Unversiegelte Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser.	Durch Überbauung und Versiegelung geht eine Fläche von rd. 0,7 ha für die Grundwasserneubildung verloren. Aufgrund der geringen Wertigkeit entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. In der öffentlichen Grünfläche bleibt die Versickerungsfähigkeit erhalten. ⇒ kein Eingriff	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen.
<u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet gibt es keine. Nördlich angrenzend befindet sich ein flächenhaftes Naturdenkmal mit Tümpel und der Seewiesengraben fließt in rd. 60 m Entfernung.	Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen. ⇒ kein Eingriff	
<u>Landschaftsbild und Erholung</u> Flachwellige, offene Ackerlandschaft südlich an die Siedlungsflächen von Assamstadt anschließend. Knapp 500 m südlich von Waldflächen begrenzt. Der Radweg „Liebliches Taubertal“ führt östlich am Plangebiet vorbei. Insgesamt mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	Die Ackerflächen werden mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Die Bebauung des Gewerbegebietes verschiebt sich kleinflächig weiter in die offene Landschaft. ⇒ Eingriff	

5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Boden, sowie Landschaftsbild und Erholung können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Durch Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen im SO und GE_c wird das Plangebiet landschaftsgerecht neugestaltet und die Eingriffe in

das Landschaftsbild dadurch ausgeglichen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff durch die Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen im Gebiet vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht dabei ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 94.942 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden entsteht durch die Eingriffe ein Kompensationsdefizit von 93.281 Ökopunkten.

In den Grünflächen am Gebietsrand werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Die Umwandlung des Ackers in eine extensiv genutzte Wiesenfläche, teilweise mit Streuobstbestand und Heckenpflanzungen bewirkt dabei auch eine Aufwertung der Böden in diesem Bereich. Daher kann der Überschuss aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet werden.

Die Eingriffe können damit innerhalb des Plangebietes **vollständig ausgeglichen** werden. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches müssen nicht ergriffen werden.

6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

6.1 Ziele der Grünordnung

Die Ziele des Grünordnerischen Beitrags:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für den Geltungsbereich,
- Erreichen einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

6.2 Maßnahmen der Grünordnung

In den folgenden Abschnitten werden Maßnahmen der Grünordnung vorgeschlagen, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen.

Die Maßnahmenvorschläge werden jeweils kurz begründet. Wo dies angezeigt war, wurden Festsetzungs- oder Hinweistexte (kursiv) zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch).

Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Folgende Maßnahmen tragen dazu bei, die genannten gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen:

Schonender Umgang mit dem Boden, insbesondere getrennter Abtrag von Mutterboden und Massenausgleich im Baugebiet.

Bodenschutz	
<i>Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).</i>	Hinweis
<i>Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 2,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). der Oberboden ist möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zuzuführen.</i>	
<i>Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</i>	

Schutz des Wassers

Wasserhaushalt und Grundwasser hängen eng mit den Funktionen des Bodens zusammen. Beim Schutzgut Boden genannte Maßnahmen werden auch hier wirksam. Des Weiteren werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	
Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Schutz des Landschaftsbildes

Das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden trägt auch zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Insbesondere sorgt aber die Bepflanzung in der öffentlichen Grünfläche für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes (s. Kap. 6.2.2).

Schutz von Pflanzen und Tieren

Die vorgezogene Gehölzrodung und die regelmäßige Mahd des Baufelds im Vorfeld der Bebauung dienen in erster Linie der Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel.

Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd	
<p><i>Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten für das Sondergebiet sind der Kirschbaum und die Zypressen am Nord- und Westrand des Überschneidungsbereiches in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu roden, Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.</i></p> <p><i>Die Wiesen- und Ackerflächen im Bereich der Erschließungsstraße und der Sondergebietsfläche sind im Vorfeld terminierter Baumaßnahmen, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn, alle zwei Wochen zu mähen. Somit wird verhindert, dass Bodenbrüter in der aufkommenden Vegetation Nester anlegen.</i></p> <p><i>Sind im eingeschränkten Gewerbegebiet weitere Baumaßnahmen geplant, sind Gehölze ebenfalls in den Wintermonaten zu roden und die Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig zu mähen.</i></p>	Hinweis

Abriss- und Umbauarbeiten im Gewerbegebiet	
<p><i>Abriss oder Umbauarbeiten an Gebäudeteilen im Gewerbegebiet haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.</i></p> <p><i>Die Arbeiten sind auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn zuvor von einer fachkundigen Person geprüft und festgestellt wird, dass keine Vögel am oder in den Gebäuden brüten.</i></p> <p><i>Die Gebäude sind außerdem von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden Fledermäuse im Gebäudebestand nachgewiesen sind diese zu vergrämen oder fachgerecht zu bergen und in ein Ersatzquartier zu verbringen.</i></p>	Hinweis

Insektenschonende Beleuchtung	
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Straßenbeleuchtung nur mit UV-armen, insektenschonenden, energiesparenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.	§ 9 (1) Nr. 20

6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahmen innerhalb der bebaubaren Grundstücke

Durch Pflanzmaßnahmen in den Baugrundstücken können Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie in das Landschaftsbild teilweise ausgeglichen werden. Die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen Laubbaums je 1.000 m² Grundstücksfläche wird aus dem geltenden Bebauungsplan See Gründlein-Seewiesen von 1992 für das GE_e übernommen.

Pflanzungen in den Bauflächen des GE_e	
Je 1.000 m ² angefangener Baufläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind gruppen- oder heckenartig mit Sträuchern gebietsheimischer Arten zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m ² Pflanzfläche anzunehmen. Es ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28-02) zulässig.	
Pflanzabstände: 1,5 m; Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm	
Der Erhalt der bestehenden Hecke im Südosten kann der Bepflanzung der Grundstücksfläche angerechnet werden.	
Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.	

Pflanzungen in den Bauflächen des SO_{Einzelhandel}	
Je 6 Stellplätze ist im Sondergebiet ein gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben, sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen in der Fläche für das Anpflanzen werden angerechnet.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a
In der Fläche für das Anpflanzen sind außerdem heckenartig Sträucher gebietsheimischer Arten zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m ² Pflanzfläche anzunehmen. Es ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28-02) zulässig.	
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Eröffnung des Einzelhandelbetriebes zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.	

Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich

Am Gebietsrand werden Öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit soll ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft und zu den angrenzenden Flächen hergestellt werden. Mit der

Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen werden außerdem die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Öffentliche Grünfläche Süd- und Westrand	
<p>Die große Grünfläche am südlichen und westlichen Gebietsrand ist insgesamt mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie ist zweimal jährlich zu mähen und das Mägut ist abzuräumen.</p> <p>Entlang der westlichen und südlichen Gebietsränder von Sonder- und Gewerbegebiet sind 3- 4reihige Feldheckenabschnitte mit einer Gesamtlänge von rd. 160 m aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern anzulegen.</p> <p>Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße Sträucher: 2 x v, 60-100 cm Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm</p> <p>Auf einer 1.000 m² großen Teilfläche im Nordwesten, südlich des Radweges, ist eine Obstwiese anzulegen. Dazu werden 10 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen</p> <p>Die Pflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Eröffnung des Einzelhandelbetriebes zu erfolgen. Die Pflanzlisten im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Grünfläche § 9 (1) Nr. 15</p> <p>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a</p> <p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. § 9 (1) Nr. 20</p>

Öffentliche Grünfläche Nordosten	
<p>Der nördliche Teil der Grünfläche, beiderseits der Erschließungsstraße, ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen.</p> <p>Entlang der Straße sind 4 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Pflanzungen haben im Zuge der Erschließung zu erfolgen. Bevorzugt sind Arten der Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich zu wählen.</p>	<p>Grünfläche § 9 (1) Nr. 15</p> <p>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. § 9 (1) Nr. 25 a</p>

Öffentliche Grünfläche entlang Rad- und Fußweg	
<p>Die Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als artenreiche Fettwiese einzusäen. Sie ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Mägut ist abzuräumen.</p> <p>Auf mindestens 10 % der Fläche sind gruppenartig Sträucher gebietsheimischer Arten zu pflanzen. Es ist eine naturnahe Wuchsform anzustreben. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28-02) zulässig.</p> <p>Pflanzabstände: 1,5 m; Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm</p> <p>Die Pflanzungen haben im Zuge der Erschließung zu erfolgen. Die Pflanzlisten im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Grünfläche § 9 (1) Nr. 15</p>

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nächsten Seiten zeigen die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Landschaftsbild / Erholung					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Aufhebungsbereich	0,50	D	Aufhebungsbereich	0,50	D
Erweiterung	2,10	C	Erweiterung	2,10	D
Summe	2,60			2,60	
Durch die Überbauung und Umgestaltung der Ackerflächen zu einem Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt wird die Landschaft weiter überformt. Die Beeinträchtigungen können durch die Bepflanzung der ausgeprägten randlichen Grünfläche ausgeglichen werden. Im Aufhebungsbereich kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.					
Klima / Luft					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Aufhebungsbereich	0,50	C	Aufhebungsbereich	0,50	C
Erweiterung	2,10	B	Erweiterung	2,10	C
Summe	2,60			2,60	
Eine Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebietes mit siedlungsrelevanten Kaltluftabflüssen wird für ein Sondergebiet überbaut und geht verloren. Durch das Entfallen einer kleinen Teilfläche im Verhältnis zum gesamten Einzugsgebiet kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die ausgeprägte randliche Begrünung dient auch als lokale klimatische Ausgleichsfläche. Im Aufhebungsbereich ändert sich nichts Wesentliches an der klimatischen Situation.					
Grundwasser					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Versiegelte Flächen	0,40	E	Versiegelte Flächen	1,20	E
Unversiegelte Flächen	2,20	D	Unversiegelte Flächen	1,40	D
Summe	2,60			2,60	
Durch die Überbauung und Versiegelung gehen Flächen von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren. Durch den kleinflächigen Verlust geringwertiger Flächen wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Im Aufhebungsbereich werden geringfügig zusätzliche Flächen mit geringer Bedeutung versiegelt. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.					
Oberflächengewässer					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in m ²	Bewertung	Bereich	Fläche in m ²	Bewertung
Keine im Plangebiet					
Summe	0			0	
Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen.					

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Bewertungsrahmen

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *		●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia “Fastigiata”	Eberesche
Sorbus aucuparia “Rossica Major”	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winter-rambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese mittlerer Standorte
Verkehrsgrünflächen	Landschaftsrassen

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Kriterien zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft

Synopse der unterschiedlichen Wertstufen bei den Schutzgutbewertungen

	Pflanzen und Tiere <i>Ökopunkte</i> <i>Feinmodul</i>	Landschaftsbild und Erholung Klima und Luft Wasser	Boden <i>Funktionserfüllung</i>	
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1 – 4	E	0	keine (versiegelte Flächen)
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 – 8	D	1	gering
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 – 16	C	2	mittel
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 – 32	B	3	hoch
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 – 64	A	4	sehr hoch

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bewertung des Bestandes erfolgt über die erfassten Biotoptypen¹ und die Biotopwertliste der Anlage 2 zur Ökokonto-Verordnung².

Bei normaler Biotopausprägung wird der Normalwert des Feinmodules verwendet. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung werden innerhalb einer vorgegebenen Wertspanne höhere oder niedrigere Werte ermittelt und fachlich begründet.

Der zugewiesene Biotopwert wird mit der Fläche des Biotops in m² multipliziert und in Ökopunkten (ÖP) angegeben.

Bei Bäumen wird der zugewiesene Wert mit dem Stammumfang in cm multipliziert. Bei Streuobstbeständen wird der Wert für den Streuobstbestand zum ermittelten Wert des baumbestandenen Biotoptyps addiert.

Bei der Bewertung der Planung werden i.d.R. die Biotopwerte des Planungsmoduls verwendet und entsprechend weiter verfahren.

Der Kompensationsbedarf entspricht der Differenz der Ökopunkte des Bestandes und der Planung.

Bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen wird genauso vorgegangen.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden werden über die Erfüllung der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ bewertet.

In der Regel wird zur Bewertung auf die „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zurückgegriffen, die nach dem Bewertungsleitfaden der LUBW³ flurstücksbezogen die Bodenschätzung auswertet.

Die Einzelbewertungsklassen der Bodenfunktionen werden hier zu einer Wertstufe aggregiert.

Wird die Funktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ mit 4 (sehr hoch) bewertet, dann werden die drei anderen Funktionen vernachlässigt und 4 wird zur Wertstufe.

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]:

Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2001.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

³ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2., völlig überarbeitete Auflage, Bodenschutz 23, Karlsruhe 2010.

Ansonsten ergibt sich die Wertstufe aus dem arithmetischen Mittel der Bewertungsklassen der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Auch hier werden sowohl für die Bestandssituation als auch die Planung die Wertstufen mit den Flächen verrechnet. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend der Ökokontoverordnung der sich ergebende Wert mit 4 Ökopunkten je Quadratmeter multipliziert.

Bei Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend verfahren.

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima und Luft⁴

Einstufung	Bewertungskriterien
(Stufe A) sehr hoch	siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung) Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald
(Stufe B) hoch	siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 % bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelter Streuobstwiesen); Immissionsschutzpflanzungen
(Stufe C) mittel	Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen
(Stufe D) gering	klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
(Stufe E) sehr gering	klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete

⁴ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser⁵

Einstufung	Bewertungskriterien (Geologische Formation)			
sehr hoch (Stufe A)	RWg d	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen Deckenschotter		
hoch (Stufe B)	h	junge Talfüllungen	mku	Unterer Massenkalk
	RWg	Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme	tj	Trias, z.T. mit Jura, ungegliedert in Störungszonen
	g	Schotter, ungegliedert (meist älteres Pliozän)	tiH	<i>Hangende Bankkalke*</i>
	s	jungtertiäre bis altpleistozäne Sande	ox2	<i>Wohlgeschichtete Kalke*</i>
	pl	Pliozän-Schichten	sm	<i>Mittlerer Buntsandstein*</i>
mittel (Stufe C)	u	Umlagerungssedimente	km2	Schilfsandstein-Formation
	tv	Interglazialer Querkalk, Travertin	km1	Gipskeuper
	OSMc	Alpine Konglomerate, Jurangelfluh	kmt	Mittelkeuper, ungegliedert
	sko	Süßwasserkalke	ku	Unterkeuper
	joo	Höherer Oberjura (ungegliedert)	mo	Oberer Muschelkalk
	jom	Mittlerer Oberjura (ungegliedert)	mu	Unterer Muschelkalk
	ox	Oxford-Schichten	m	Muschelkalk, ungegliedert
	kms	Sandsteinkeuper	sz	Mittlerer Buntsandstein bis Zechsteindolomit-Formation
km4	Stubensandstein			
gering (Stufe D)	Grundwassergeringleiter I		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	pm	Moränensedimente	plo	Löß, Lößlehm
	ol	Oligozän-Schichten	BF	Bohnerz-Formation
	mi	Miozän-Schichten	Hat	Moorbildungen, Torf
	OSM	Obere Süßwassermolasse	OSM	Obere Süßwassermolasse
	BM	Brackwassermolasse	BM	Brackwassermolasse
	OMM	Obere Meeressmolasse	OMM	Obere Meeressmolasse
	USM	Untere Süßwassermolasse	USM	Untere Süßwassermolasse
	tMa	Tertiäre Magmatite		
	jm	Mitteljura, ungegliedert		
	ju	Unterjura		
	ko	Oberkeuper		
	km3u	Untere Bunte Mergel		
	mm	Mittlerer Muschelkalk		
	so	Oberer Buntsandstein		
	r	Rotliegendes		
	dc	Devon-Karbon		
Ma	Paläozoische Magmatite			
sehr gering (Stufe E)	Grundwassergeringleiter II		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	eo	Eozän-Schichten	b	Beckensedimente
	al1	Opalinuston		
	Me	Metamorphe Gesteine		
	bj2, cl	<i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i>		
km5	Knollenmergel			

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Oberflächengewässer

Das Teilschutzgut wird über die Gewässerfunktionen bewertet. Hierbei wird ein an die Struktur Gütekartierung nach LAWA angelehntes Verfahren angewendet. Die dort verwendete 7-stufige Skala wird dabei in die hier angewandte 5-stufige Skala übersetzt, indem die beiden höchsten und die beiden niedrigsten Wertklassen zusammengefasst werden. Ergänzend dazu kann über die Gewässergüte die Qualität des Oberflächengewässers klassifiziert werden.

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

* In Abweichung zu LGRB (1998) wurden der Mittlere Buntsandstein und einige Schichten des Oberjuras trotz der nur mittleren Durchlässigkeit aufgrund der i.d.R. hohen Mächtigkeit in Wertstufe B („hoch bedeutsam“) bzw. der Untere Muschelkalk in C („mittel“) eingestuft.

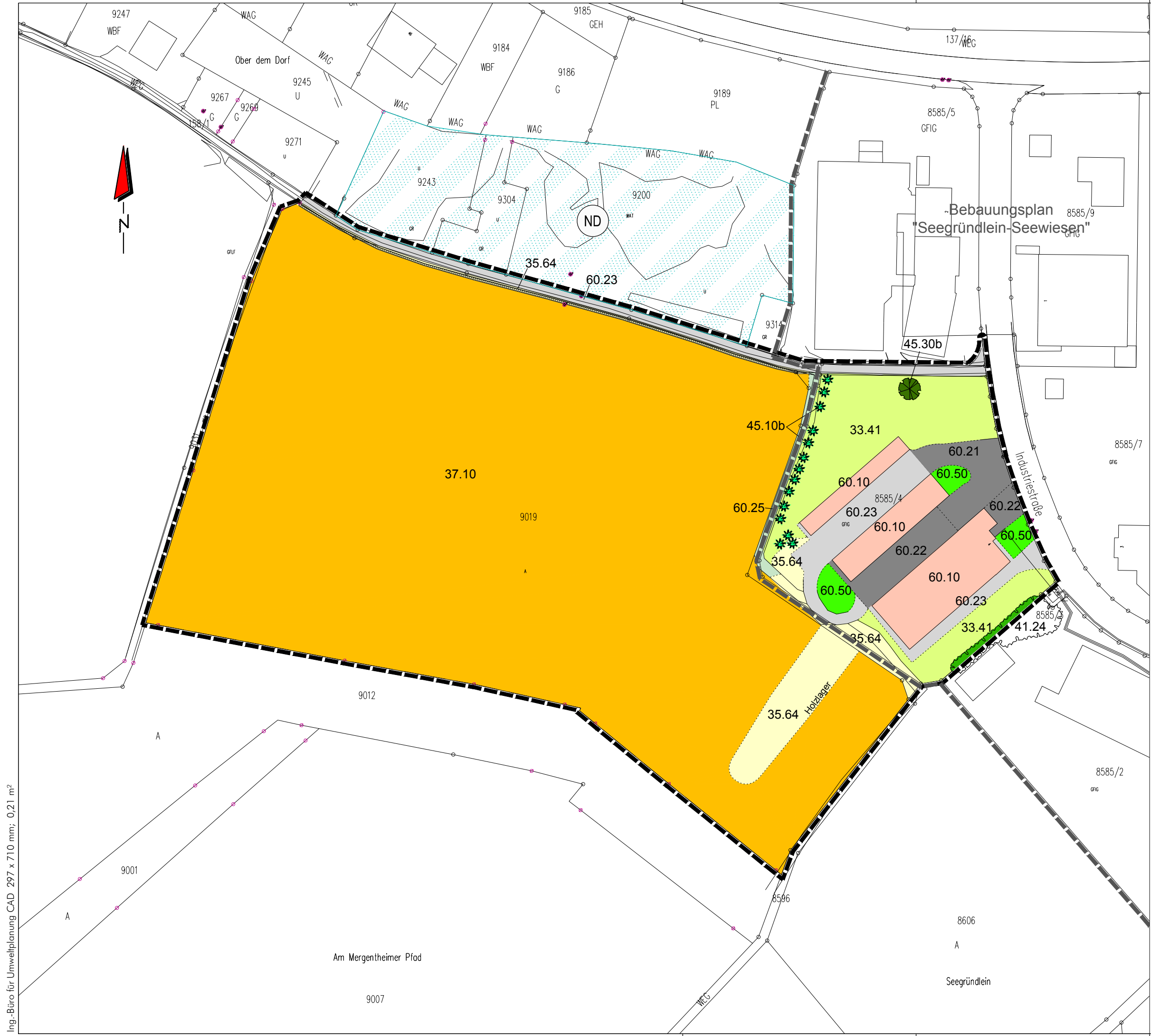
Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung⁶

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterien Erfüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einsehbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
sehr hoch (Stufe A)	viele verschiedenartige Strukturen, Nutzungen, hohe Artenvielfalt (Vegetation, Fauna) (hohe, aber geordnete Komplexität)	ausschließlich Elemente mit Landschaftstypischem und –prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen (z.B. gut dem Relief angepasste Nutzungen) (kulturhistorische Entwicklung)	guter Einklang der natürlichen mit den anthropogenen Elementen) (ans Relief angepasst, Maßstäblichkeit gewahrt, regionstypische Elemente herrschen vor)	Gebiet ist von nahezu allen Seiten einsehbar (offenes, erlebbares Gelände)	Große Naturnähe (z.B. Naturwald, naturnahe Auenschaften, Moore etc.) alte Obstwiesen, Extensivst Grünland, naturverjüngte Wälder (anthropogener Einfluss nicht bis gering vorhanden)	Zahlreiche Erholungseinrichtungen vorhanden (Sitzbänke, Grillstellen) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	vielfältiges, geschlossenes Wegenetz (> 3 km/km ²) (erleichterter Aufenthalt)	angenehmer Geruch (z.B. Blüten, Heu, Früchte) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	angenehme Geräusche (z.B. Vogelgezwitscher, Wind, Wasser)	siedlungsnah (< 1 km von Siedlungsrand entfernt)	Raum ist stark frequentiert, vielfältige, verschiedene Nutzungsmuster beobachtbar	Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung. Besondere Ausprägung von Eigenart und Vielfalt (Flächen liegen z. B. in großem, zusammenhängendem Streuobstwiesenkomplex oder Laubwald, sind Teil einer historischen Kulturlandschaft oder kulturbedeutsam, liegen an natürlichem oder naturnahem Gewässer mit entsprechend naturnahem Umfeld; stark landschaftsprägende historische Alleeen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; stark reliefiertes Gelände, markante geländemorphologische Ausprägungen, naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Elemente wie Aufschlüsse oder Vulkanschloten; Flächen oder Punkte, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen) Störungen sehr gering bis fehlend Sehr gut erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe, Erholungswald Stufe 1, LSG
hoch (Stufe B)	viele Strukturen, Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen (z.B. dem Relief angepasste kleine Straße etc.)										Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung. Eigenart erkennbar, Vielfalt ist vorhanden; wie Stufe 5, jedoch weniger stark ausgeprägt (z.B. kleine, intakte Streuobstwiesenbereiche oder Fläche in großem, gering gestörtem Obstwiesenkomplex; Alleeen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; reliefiertes Gelände); typische kleinflächige Kompensationsmaßnahmen geringe Störungen vorhanden erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe oder sehr gut ausgestattete siedlungsferne Erholungsflächen, Erholungswald Stufe 2, LSG)

⁶ erstellt unter Verwendung von Ansätzen von: Leitl, G. (1997): Landschaftsbilderfassung und -bewertung in der Landschaftsplanung - dargestellt am Beispiel des Landschaftsplanes Breitung-Wernshausen., in: Natur und Landschaft, 72.Jg. (1997) Heft 6, 282-290; Menz, N. (O.J.): unveröff. Manuskript „Analyse und Bewertung der Landschaft“ aus: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.):

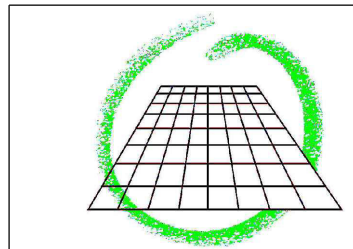
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterienerefüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einsehbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
mittel (Stufe C)	wenige bis einige Strukturen, Nutzungen; Mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen	die natürlichen Elemente korrespondieren noch mit den anthropogenen	Gebiet ist von einigen Stellen einsehbar	mittlere Naturnähe (durchschnittliches Grünland, Brachflächen, etc.)	einige Erholungseinrichtungen vorhanden	Wegenetz vorhanden (1-3 km /km ²)	geruchsfrei, oder angenehme und störende Gerüche halten sich die Waage	angenehme und störende Geräusche halten sich die Waage	1 bis 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt	Raum ist mäßig frequentiert, einige Nutzungsmuster beobachtbar	Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört. Landschaftstypische Eigenart ist vorhanden (z.B. Restflächen von Stufe B, durchschnittliche Kulturlandschaften, stark verbrachte oder verbuschte Nutzungen; Siedlungsraum: stark durchgrünte, eindeutig orts- und regionstypische Wohngebiete mit standortheimischer Vegetation)
gering (Stufe D)	wenige Strukturen, Nutzungen; Geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen deutlich spürbar	die natürlichen Elemente korrespondieren nur schwach oder nicht mit den anthropogenen	Gebiet ist nur von wenigen Stellen oder nicht einsehbar	geringe Naturnähe (z.B. Obstplantage, Fichtenmonokultur, Acker, unbefestigte Wege, Straßen, Siedlungsflächen, Agrarintensivflächen) (anthropogener Einfluss hoch)	Erholungseinrichtungen nicht oder kaum vorhanden (keine- bis geringe Zugänglichkeit)	unvollkommenes Wegenetz (< 1 km/km ²); (fehlende Infrastruktur erschwert den Aufenthalt)	Gerüche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Kfz-, Industrieemissionen, Massentierhaltung, Düngemittel,...)	Geräusche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Flugzeug-, Kfz-, Industrieemissionen etc.)	siedlungsfern (> 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt)	Raum ist schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar	Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung; einige wenige landschaftstypische Merkmale sind aber noch vorhanden. Landschaftstypische Eigenart ist noch erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften mit Restvegetationsstrukturen, Gartenhausgebiete, stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Gewerbegebiete, durchschnittlich mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, Restflächen von Stufen B und C mit starken Störungen (z.B. Autobahn etc.); Flächen mit geringer Aufenthaltsqualität (visuelle oder Lärmbelastungen)
sehr gering (Stufe E)	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen (monoton, langweilig)	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark (Elemente ohne historische Bedeutung)	(unmaßstäbliche, unstimulierende bis störende Anordnung; regionsuntypische Materialien)	(unzugängliches, geschlossen wirkendes Gelände)								Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störungen (z.B. Lärm), Merkmale des Naturraums fehlen. Keine landschaftstypische Eigenart erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften ohne Restvegetationsstrukturen, Fichtenforste, nicht bis kaum durchgrünte Siedlungsgebiete oder andere Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad; Flächen ohne Aufenthaltsqualität (starke visuelle oder Lärmbelastungen gegeben)



Legende

- Bestand**
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
 - Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)
 - Acker (37.10)
 - Hasel-Feldhecke (41.24)
 - Baumreihe aus Nadelbäumen (45.10b), Einzelbaum (45.30b)
 - Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
 - Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21), Gepflasterte Straße oder Platz (60.22)
 - Weg oder Platz mit Schotter (60.23)
 - Grasweg (60.25)
 - Kleine Grünfläche (60.50)
 - ND Naturdenkmal
 - Nutzungsgrenze
 - Grenze des Geltungsbereiches
 - - - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Seegründlein-Seewiesen"



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur


Am Henschelberg 26
74821 Mosbach
Tel. (0 62 61) 91 83 90
Fax (0 62 61) 91 83 99



Gemeinde Assamstadt

Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

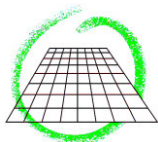
Bestand		Datum	Name
Bearbeitet		07.2017	AP
Maßstab: 1 : 1000	Gezeichnet	07.2017	LE
Projektnr.: 1784	1. Änderung		
Zeichnung: LP_Am Mergentheimer Pfad.dwg	2. Änderung		
Auftraggeber:	Ingenieurbüro:		
			
Datum	Unterschrift	Datum	Unterschrift
		6.09.2017	



Gemeinde Assamstadt

Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Fachbeitrag Artenschutz



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399
E-mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung	3
2 Lebensraumbereiche und -strukturen	4
3 Der Bebauungsplan und seine Wirkungen	4
4 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	5
4.1 Europäische Vogelarten.....	5
4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	9

Anhang

Volkhard Bauer, Tabelle Ornithologische Untersuchung Bebauungsplan „Gamberg II“ in
Assamstadt, Juli 2016

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH- Richtlinie Anhang IV

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Assamstadt stellt den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ mit einem Geltungsbereich von etwa 2,6 ha Größe auf.

In diesem Zusammenhang ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung ist zunächst einmal nicht Adressat des Artenschutzes. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam.

Im Fachbeitrag wird ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Nach § 44 BNatSchG¹, Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Absatz 5 führt aus:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 (= Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Aufgabe des Fachbeitrags Artenschutz ist es, die zur artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Grundlagen zusammenzustellen und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten.

Einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009.

2 Lebensraumbereiche und -strukturen

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Assamstadt. Im Norden grenzen Siedlungs- und Grünflächen an das Gebiet an, nördlich verläuft die L 514 (Mergentheimer Straße). Im Osten liegt das Gewerbegebiet „Seegründlein – Seewiesen“.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer großen Ackerfläche, die vor allem den westlichen und südöstlichen Bereich des Gebietes einnimmt. Im Südosten zieht sich ein 10 m breiter Streifen aus grasreicher Ruderalvegetation mit einem Holzlager durch den Acker. Im Norden wird der Acker durch einen Schotter- und im Westen durch einen unbefestigten Feldweg begrenzt.

Im Nordosten überschneidet sich das Plangebiet mit einer Teilfläche des Gewerbegebiets „Seegründlein-Seewiesen“. Hier liegen die bereits bebauten Flächen eines Schreinerei Betriebes. Zwischen den beiden Betriebsgebäuden und einer offenen Holzlagerhalle sind die Flächen geschottert oder gepflastert. In Pflanzbeeten wachsen überwiegend Nadelgehölze und Ziersträucher.

Der Betrieb wird von einer artenarmen Fettwiese umgeben. Im Norden wächst ein Kirschbaum mit rd. 40 cm Stamm-Ø. Westlich, im Übergang zum Acker, wurden 14 Zypressen angepflanzt. Südöstlich der Gebäude wächst eine Hecke aus Haselsträuchern am Gebietsrand.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt nördlich ein flächenhaftes Naturdenkmal mit einem kleinen Tümpel. Der Teich ist von zahlreichen Erlen, Birken und Weiden und einer Wiese mit Stauden und Strauchpflanzungen umgeben.

Im Süden und Westen schließen weitere Ackerflächen an.

3 Der Bebauungsplan und seine Wirkungen

Der Bebauungsplan „Mergentheimer Pfad II“ setzt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO_{Einzelhandel}), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Die Erschließung erfolgt über eine kurze Zufahrtsstraße von der Industriestraße im Nordosten. Durch den Straßenverlauf wird das GE_e weiter nach Süden verschoben. Bei einer GRZ von 0,8 können die Flächen weiterhin innerhalb eines Baufensters bebaut werden. Die Bestandsgebäude werden dabei von den Baugrenzen umschlossen.

Im SO_{Einzelhandel} soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Dafür können die Flächen innerhalb einer festgelegten Baugrenze bei einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt. Im Norden des Sondergebietes wird ein rd. 2,50 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt.

Ein Rad- und Fußweg führt in der Verlängerung der Erschließungsstraße am nördlichen Gebietsrand nach Westen.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches wird eine große, öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch am Nordrand und beiderseits der Zufahrtsstraße entstehen Grünflächen.

In der Gewerbegebietsfläche wird sich durch den Bebauungsplan vorerst nichts ändern. Die Bestandsgebäude und Pflanzbeete bleiben wie bisher bestehen. Durch die Verlagerung des Gebietes nach Süden können innerhalb des Baufensters aber zukünftig Flächen neu überbaut werden.

Im Sondergebiet wird eine Ackerfläche und kleinflächig Wiese überbaut und für Stellplätze versiegelt. Im Überschneidungsbereich werden die Zypressen gerodet.

Für die Erschließung des Gebietes werden weitere Wiesenflächen versiegelt und der Kirschbaum gerodet.

In der großen Grünfläche wird der Acker zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche, teilweise mit Streuobstbestand und Heckenpflanzungen. Auch in den nördlichen Grünflächen werden durch Pflanzmaßnahmen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

In die Prüfung werden die in Baden- Württemberg brütenden europäischen Vogelarten und die hier aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie einbezogen.

4.1 Europäische Vogelarten

Eine eigene Untersuchung der Avifauna wurde für das Projekt nicht vorgenommen.

2016 wurden im Gewerbegebiet „Gamberg II“, das rd. 300 m nordöstlich liegt, die Vögel erfasst. Die Ergebnisse sind in der Tabelle „Ornithologische Untersuchung“ im Anhang dokumentiert.

Es wird angenommen, dass dort erfasste Vögel auch im Gebiet „Am Mergentheimer Pfad II“ und dessen Umfeld vorkommen.

Von den 21 dort erfassten Vogelarten können 17 im Geltungsbereich „Am Mergentheimer Pfad II“ und seinem nahen Umfeld Brutvögel sein.

Im Gewerbegebiet finden Freibrüter wie z.B. Amsel, Buchfink, Hänfling oder Elster in den Gehölzen der Pflanzbeete, in den Zypressen, der Haselhecke oder am Kirschbaum Brutmöglichkeiten.

Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling können als Halbhöhlen- und Nischenbrüter auch an den bestehenden Gebäuden Brutreviere besetzen.

Die Höhlenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Star werden erst außerhalb des Geltungsbereiches, in den Gehölzen und Nistkästen im Bereich des Naturdenkmals brüten können.

Die Ackerflächen sind für Feldlerchen zur Brut ungeeignet. Die Art hält von Natur aus mit ihren Brutrevieren einen Abstand von rd. 100 m zu Vertikalstrukturen wie Gebäuden oder Bäumen¹ ein. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des Baumbestandes im Bereich des Naturdenkmals ist die gesamte Ackerfläche im Geltungsbereich zur Brut ungeeignet.

Erst außerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, dass Feldlerchen auf den Ackerflächen Brutreviere besetzen.

Das Brutverhalten der potentiellen Brutvogelarten ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle: Brutverhalten der potentiellen Brutvogelarten

Freibrüter	Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, <u>Goldammer</u> , <u>Hänfling</u> , Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube
Höhlenbrüter	Blaumeise, <u>Haussperling</u> , Kohlmeise, Star
Halbhöhlenbrüter Nischenbrüter	Bachstelze, Hausrotschwanz, <u>Haussperling</u>
Bodenbrüter	<u>Feldlerche</u> , <u>Goldammer</u>

Die Rote Liste Baden-Württemberg² bewertet 13 der potentiellen Brutvogelarten als nicht gefährdet. Ihre Brutbestände nehmen entweder zu, sind langfristig stabil oder die festgestellten Rückgänge sind gemessen am derzeitigen Bestand nicht bedrohlich.

Der Haussperling und die Goldammer stehen auf der Vorwarnliste. Die Arten sind noch häufig bis sehr häufig, ihre Brutbestände haben aber kurzfristig stark abgenommen.

¹ je nach Literaturquelle halten Feldlerchen mit ihren Nestern von bewaldeten oder bebauten Gebieten einen Mindestabstand von mindestens 60–120 m (Handbuch der Vögel Mitteleuropas) bzw. 150–200 m (Hölzinger) ein.

² LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, Stand 31.12.2013.

Die Feldlerche und der Hänfling werden als gefährdet (Kat. 3) bzw. stark gefährdet (Kat. 2) bewertet. Die Feldlerche ist noch häufig und der Hänfling nur noch mäßig häufig. Beide Arten zeichnen sich durch eine kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme aus.

Prüfung der Verbotstatbestände

Mäusebussard, Rotmilan, Rauchschwalbe und Turmfalke können das Gebiet als Nahrungsgäste aufsuchen oder überfliegen. Für sie kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

Sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden.

Zur Nahrungssuche geeignete Ackerflächen gibt es in der Umgebung reichlich. Ein Teil des Ackers wird zu einer öffentlichen Grünfläche und steht damit weiterhin zur Nahrungssuche zur Verfügung. Es kommt zu keinen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen können.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nahrungsgäste werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs und dessen näherer Umgebung liegen.

Näher zu prüfen sind die Auswirkungen auf die Vögel, die im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung potentiell brüten können.

Werden Vögel verletzt oder getötet? (§ 44 Abs. 1 Nr. 1)
<p><u>Situation</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem nahen Umfeld können mindestens 17 Vogelarten potentiell brüten.</p> <p>Freibrüter finden in den Gehölzen der Pflanzbeete, in den Zypressen, der Haselhecke oder am Kirschbaum geeignete Bruthabitats.</p> <p>Halbhöhlen- und Nischenbrüter können an den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet Brutreviere besetzen.</p> <p>Die Höhlenbrüter werden erst außerhalb des Geltungsbereiches, in den Gehölzen und Nistkästen im Bereich des Naturdenkmals brüten.</p> <p>Erst auf den Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, dass Feldlerchen Brutreviere besetzen können.</p>
<p><u>Prognose</u></p> <p>Im Sondergebiet wird eine Ackerfläche und kleinflächig Wiese überbaut und für Stellplätze versiegelt. Im Überschneidungsbereich werden die Zypressen gerodet.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes werden weitere Wiesenflächen versiegelt und der Kirschbaum gerodet.</p> <p>In der Gewerbegebietsfläche wird sich durch den Bebauungsplan vorerst nichts ändern. Die Bestandsgebäude und Pflanzbeete bleiben bestehen. Durch die Verlagerung des Gebietes nach Süden können innerhalb des Baufensters aber zukünftig Flächen neu überbaut werden. In der großen Grünfläche wird der Acker zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche. Eine Gefahr für hier brütende Vögel besteht dadurch nicht.</p> <p>Beim Abräumen der Vegetation und der Gehölzrodung in der Erschließungs- und Sondergebietsfläche besteht die Gefahr, dass Frei- oder Bodenbrüter wie die Goldammer verletzt oder getötet werden.</p> <p>Für die an den Gebäuden, in den Pflanzbeeten oder außerhalb des Geltungsbereichs brütenden Vögel, besteht keine Gefahr.</p>

Vermeidung

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgendes als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

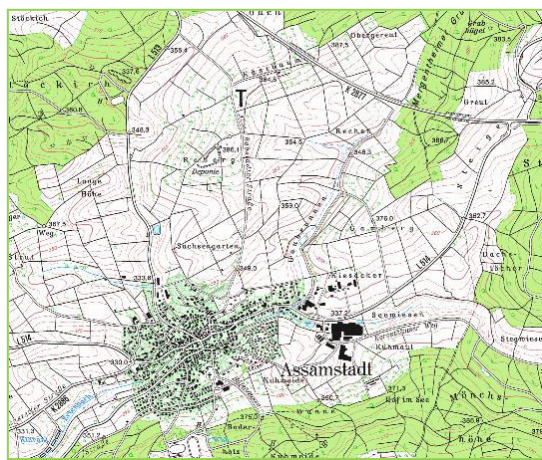
Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten für das Sondergebiet sind der Kirschbaum und die Zypressen am Nord- und Westrand des Überschneidungsbereiches in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu roden, Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Die Wiesen- und Ackerflächen im Bereich der Erschließungsstraße und der Sondergebietsfläche sind im Vorfeld terminierter Baumaßnahmen, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn, alle zwei Wochen zu mähen. Somit wird verhindert, dass Bodenbrüter in der aufkommenden Vegetation Nester anlegen.

Sind im eingeschränkten Gewerbegebiet weitere Baumaßnahmen geplant, sind Gehölze ebenfalls in den Wintermonaten zu roden und die Baufeldflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig zu mähen. Abriss oder Umbauarbeiten an Gebäudeteilen im Gewerbegebiet haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Die Arbeiten sind auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn zuvor von einer fachkundigen Person geprüft und festgestellt wird, dass keine Vögel am oder in den Gebäuden brüten.

Der Tatbestand tritt nicht ein.

Werden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d.h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten? (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)



Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem nahen Umfeld können mindestens 17 Vogelarten potentiell brüten.

Freibrüter finden in den Gehölzen der Pflanzbeete, in den Zypressen, der Haselhecke oder am Kirschbaum geeignete Bruthabitate.

Halbhöhlen- und Nischenbrüter können an den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet Brutreviere besetzen.

Die Höhlenbrüter werden erst außerhalb des Geltungsbereiches, in den Gehölzen und Nistkästen im

Bereich des Naturdenkmals brüten können.

Erst auf den Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, dass Feldlerchen Brutreviere besetzen können.

Die hier vorkommenden Arten sind typische Arten des Offenlandes und des Siedlungsrandes. Als Raum der lokalen Populationen werden daher die Siedlungs- und Gewerbeflächen von Assamstadt und deren Randbereiche abgegrenzt. Für die Feldlerche ist der Raum die ausgedehnte Offenlandfläche zwischen Assamstadt und den im Norden, Osten und Süden liegenden Wäldern.

Für die in der Roten Liste als nicht gefährdet bewerteten Arten wird der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population mit günstig eingestuft. Für die Arten der Vorwarnliste wird der Erhaltungszustand mit ungünstig/unzureichend und bei den gefährdeten Arten Feldlerche und Hänfling wird er mit ungünstig/ schlecht bewertet.

Prognose

Durch die o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bau- und Erschließungsflächen des

Sondergebietes keine Bruten und somit auch keine Störungen während der Bau- und Erschließungsarbeiten zu erwarten.

Vögel, die an den Gebäuden im Gewerbegebiet oder in den Pflanzbeeten brüten werden durch die räumlich und zeitlich eng begrenzten Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erheblich gestört werden.

Der kleinflächige Verlust von Acker und Wiese wird nicht erheblich stören. In der Umgebung stehen reichlich zur Nahrungssuche geeignete Flächen zur Verfügung. In der öffentlichen Grünfläche werden zusätzlich Flächen für die Nahrungssuche geschaffen.

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes verschieben sich die Vertikalstrukturen weiter in die offene Landschaft. Geht man davon aus, dass die Lerche rd. 100 m Abstand hält werden dadurch rd. 1 ha Fläche zur Brut ungeeignet. Bei einer mittleren Siedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha¹ geht dadurch aber wenn überhaupt nur ein Brutrevier verloren, dass sich sehr wahrscheinlich einige Meter weiter in die offene Feldflur verlagern wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist ausgeschlossen.

Vermeidung

s.o.

Der Tatbestand tritt nicht ein.

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? (§ 44 Abs. 1 Nr. 3)

Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem nahen Umfeld können mindestens 17 Vogelarten potentiell brüten.

Freibrüter finden in den Gehölzen der Pflanzbeete, in den Zypressen, der Haselhecke oder am Kirschbaum geeignete Bruthabitate.

Halbhöhlen- und Nischenbrüter können an den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet Brutreviere besetzen.

Die Höhlenbrüter werden erst außerhalb des Geltungsbereiches, in den Gehölzen und Nistkästen im Bereich des Naturdenkmals brüten.

Erst auf den Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, dass Feldlerchen Brutreviere besetzen können.

Prognose

Im Sondergebiet wird eine Ackerfläche und kleinflächig Wiese überbaut und für Stellplätze versiegelt. Im Überschneidungsbereich werden die Zypressen gerodet.

Für die Erschließung des Gebietes werden weitere Wiesenflächen versiegelt und der Kirschbaum gerodet.

In der Gewerbegebietsfläche wird sich durch den Bebauungsplan vorerst nichts ändern. Die Bestandsgebäude und Pflanzbeete bleiben bestehen. Durch die Verlagerung des Gebietes nach Süden können innerhalb des Baufensters aber zukünftig Flächen neu überbaut werden.

In der großen Grünfläche wird der Acker zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche.

Beim Abräumen der Vegetation und der Gehölzrodung in der Erschließungs- und Sondergebietsfläche können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Frei- und Bodenbrütern verloren gehen. Sie werden den Verlust durch ein Ausweichen auf Gehölzstrukturen in der nahen Umgebung

¹ Hölzinger, J. Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel Bd. 1, Stuttgart 1999, S.49: „Die Dichten in Untersuchungsflächen (...) der bewirtschafteten Feldflur in der Oberrheinebene liegen im Durchschnitt etwa bei 2 Revieren/10 ha (...)“.

ausgleichen können.

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes und der Pflanzung der Bäume und Hecken verschieben sich die Vertikalstrukturen weiter in die offene Landschaft. Die Feldlerche wird zukünftig einen größeren Abstand halten, dadurch kann maximal ein potientiell Brutrevier der Feldlerche aufgegeben werden. Der Verlust wird durch ein Ausweichen auf die Ackerflächen im Raum der lokalen Population ausgeglichen werden können.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Sind nicht notwendig.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5)

4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Wie in der Checkliste im Anhang dokumentiert ist, wurde zuerst für jede Art anhand der Verbreitungskarten in den verschiedenen Grundlagenwerken zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplanes in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt. Soweit keine Grundlagenwerke vorliegen, erfolgt dieser Prüfschritt auf der Grundlage anderer einschlägiger Literatur.

Nach der Begehung der Flächen wurde zusätzlich geprüft, ob es im Wirkraum artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Für fast alle Arten konnte ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen bzw. von den Wirkungen des Bebauungsplanes betroffen sein können. Genauer zu prüfen sind die Fledermäuse.

Sie können die Wiesenflächen sowie den Bereich des Feuchtbiotops im Norden als Teiljagdgebiet nutzen. Der Acker ist als Jagdgebiet ungeeignet. Potentielle Quartierstrukturen bestehen im Geltungsbereich nur an den Gebäuden des Schreinereibetriebes.

Durch die Erschließung und Bebauung im Sondergebiet werden weder Quartiere noch ein Fledermausjagdgebiet beeinträchtigt. Fledermäuse können folglich nicht verletzt oder getötet werden. Erhebliche Störungen sind auszuschließen.

Bei geplanten Umbau- oder Abrissarbeiten im Gewerbegebiet sind die Gebäude von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden Fledermäuse im Gebäudebestand nachgewiesen sind diese zu vergrämen oder fachgerecht zu bergen und in ein Ersatzquartier zu verbringen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Mosbach, den 06.09.2017



Anhang

Volkhard Bauer, Tabelle Ornithologische Untersuchung Bebauungsplan „Gamberg II“
Assamstadt, Juli 2016

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH- Richtlinie Anhang IV

Festgestellte Vogelarten und Schutzstatus												Status im Untersuchungsgebiet und Art des Nachweises					Beobachtungstermine												
Vogelart				Besondere Schutzwürdigkeit								Brutvogel (B) Nahrungsgast (N) rot = außerhalb, schwarz = im Geltungsbereich	Brutvogel			Nahrungsgast		1	2	3									
Lfd. Nummer	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel DDA	Rote Liste BaWü			Rote Liste Deutschland	Europäische Vogelschutzrichtlinie	Species of European Conservation Concern	BArtSchV.			Art geeignet für vorliegende Habitatstruktur	Nestfund, Jungvögel, Futter tragende Altvögel	Revieranzeigendes Verhalten, Warnen	zur Brutzeit	zur Zugzeit	11.03.2016 4Bft E 0°	17.05.2016 80% 2-4Bft W 12°	26.06.2016 50% 2-3Bft 14°									
				Kategorie	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit				Besonders geschützt	Streng geschützt										Brutverdacht	Brutnachweis							
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	-			x		x		x											
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	.	↓↓	h	-	-	-	X	-			x			x	x											
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	-			x		x													
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-				x														
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	.	=	h	-	-	-	X	-			x			x												
6	Elster	<i>Pica pica</i>	E	.	↑	h	-	-	-	X	-		x			x		x											
7	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl	3	↓↓↓	h	V	-	3	X	-			x		x	x	x											
8	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	V	↓↓	h	-	-	-	X	-			x		x	x	x											
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	-			x		x		x											
10	Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	2	↓↓↓	mh	V	-	2	X	-			x			x	x											
11	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	-		x				x	x											
12	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	↓↓	sh	V	-	3	X	-			x		x		x											
13	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	-				x	x													
14	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	.	=	h	-	-	-	X	X			x		x	x												
15	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	-							x											
16	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	.	↑	mh	-	X	2	X	X			x				x											
17	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	.	=	h	-	-	-	X	-			x															
18	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	3	↓↓↓	h	V	-	3	X	-			x			x												
19	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑↑	sh	-	-	-	X	-			x				x											
20	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	-	-	3	X	-			x		x	x	x											
21	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	V	=	mh	-	-	3	X	X			x			x												
Anzahl Arten																													
												13B / 8N	-	2	10	6	2												

LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, Stand 31.12.2013.

V = Arten der Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet.

↓↓↓ Kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme (> 50 %)

↓↓ Kurzfristig starke Brutbestandsabnahme (> 20 %)

= Kurzfristig stabiler bzw. leicht schwankender Brutbestand

↑ Kurzfristig um > 20 % zunehmender Brutbestand

↑↑ Kurzfristig um > 50 % zunehmender Brutbestand

s = selten (101 - 1.000 Brutpaare)

mh = mäßig häufig (1.001 - 10.000 Brutpaare)

h = häufig (10.001 - 100.000 Brutpaare)

sh = sehr häufig (> 100.000 Brutpaare)

Projekt: Bepflanzungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt

Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Die Tabelle enthält alle in Baden-Württemberg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV.¹

Für jede Art ist dargestellt, wie sie in der Roten Liste für Baden-Württemberg bewertet wird.²

Die weiteren Spalten dienen dazu, die möglicherweise betroffenen Arten weiter einzugrenzen. (Abschichtung).

Das Verbreitungsgebiet wurde an Hand der verschiedenen Grundlagenwerke zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg geprüft³. Dabei wurden Fundangaben im Quadranten 6524 SW der Topographischen Karte 1 : 25.000 berücksichtigt.

Soweit keine Grundlagenwerke vorliegen, erfolgte die Prüfung auf der Grundlage anderer einschlägiger Literatur.

Nach einer Begehung wurde zudem geprüft, ob es im Wirkraum des Vorhabens artspezifischen Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Abk.	Abschichtungskriterium
V	Der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art. ⁴
L	Im Wirkraum gibt es keine artspezifischen Lebensräume/Wuchsorte.
P	Vorkommen im Wirkraum ist aufgrund der Lebensraumausstattung möglich oder nicht sicher auszuschließen.
N	Art ist im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen.

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung / Quelle ⁵
Säugetiere ohne Fledermäuse⁶								
1.	Biber	Castor fiber	2	X				
2.	Feldhamster	Cricetus cricetus	1	X				
3.	Haselmaus	Muscardinus avellanarius	G		X			Fundangabe in 6524
Fledermäuse⁷								
4.	Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	2	X				
5.	Braunes Langohr	Plecotus auritus	3	X				
6.	Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	2	X				
7.	Fransenfledermaus	Myotis nattereri	2	X				
8.	Graues Langohr	Plecotus austriacus	1	X				
9.	Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	1	X				
10.	Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	X				
11.	Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	i	X				
12.	Großes Mausohr	Myotis myotis	2	X				
13.	Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	3	X				
14.	Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2	X				
15.	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1		X			Fundangabe in (6524)

¹ LUBW [Hrsg.]: Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützte Arten, 21. Juli 2010
In der Checkliste nicht enthalten sind die ausgestorbenen oder verschollenen Arten und die Arten, deren aktuelles oder ehemaliges Vorkommen fraglich ist.

² Rote Liste Baden-Württemberg, 0 = Erlöschen oder verschollen, 1 = Vom Erlöschen bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, N = Nicht gefährdet, R = Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste, i = Gefährdete wandernde Tierart.

³ Berücksichtigt werden Nachweise zwischen 1950 bis 1989 (stehen in Klammern) und ab 1990.

⁴ Kein Nachweis von 1950 bis 1989 und ab 1990 entsprechend Grundlagenwerke Baden-Württemberg.

⁵ Fundangaben *kursiv*: aus LUBW, *Im Portrait- die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie*,

Normaldruck: aus Grundlagenwerke oder andere einschlägige Literatur. **Fett** (Fledermäuse): aus LUBW, Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse, PDF Fledermäuse_komplett_Endversion.pdf, Stand 01.03.2013, Daten in Klammern: 1990-2000, Daten ohne Klammern: nach 2000.

⁶ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd 2, Stuttgart 2005.

⁷ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd. 1, Stuttgart 2005.

Projekt: Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt

Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung / Quelle ⁵
16.	Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	G	X				
17.	Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	2	X				
18.	Nymphenfledermaus	Myotis alcathoe		X				
19.	Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	i	X				
20.	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	3			X		Funde in 6524 SW Sommerfunde in 6524 SW
21.	Weißbrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	X				
22.	Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	R	X				
23.	Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	i	X				
24.	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3	X				
Kriechtiere⁸								
25.	Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	X				
26.	Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	X				
27.	Mauereidechse	Podarcis muralis	2	X				
28.	Schlingnatter	Coronella austriaca	3		X			Fundangabe in 6524 SW
29.	West. Smaragdeidechse	Lacerta bilineata	1	X				
30.	Zauneidechse	Lacerta agilis	V		X			Fundangabe in 6524
Lurche								
31.	Alpensalamander	Salamandra atra	N	X				
32.	Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	2	X				
33.	Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	X				
34.	Kammolch	Triturus cristatus	2	X				
35.	Kleiner Wasserfrosch	Rana lessonae	G	X				
36.	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	X				
37.	Kreuzkröte	Bufo calamita	2	X				
38.	Laubfrosch	Hyla arborea	2	X				
39.	Moorfrosch	Rana arvalis	1	X				
40.	Springfrosch	Rana dalmatina	3	X				
41.	Wechselkröte	Bufo viridis	2	X				
Käfer⁹								
42.	Alpenbock	Rosalia alpina	2	X				
43.	Eremit	Osmoderma eremita	2		X			Fundangabe in 6524
44.	Heldbock	Cerambyx cerdo	1	X				
45.	Schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer	Graphoderus bilineatus	-	X				
46.	Vierzähner Mistkäfer	Bolbelasmus unicornis	In Baden-Württemberg seit 1967 nicht mehr nachgewiesen.					
Schmetterlinge^{10 11}								
47.	Apollofalter	Parnassius apollo	1	X				
48.	Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	1	X				
49.	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Maculinea nausithous	3	X				
50.	Eschen-Scheckenfalter	Hypodryas maturna	1		X			Fundangabe in (6524)
51.	Gelbringfalter	Lopinga achine	1	X				

⁸ Laufer, H./Fritz, K./Sowig, P. Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, Stuttgart 2007.

⁹ BfN (Hrsg.) Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹⁰ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 1+2 Tagfalter, Stuttgart 1993, berücksichtigt werden Nachweise von 1951 bis 1970 und ab 1971.

¹¹ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 4+7 Nachfalter, Stuttgart 1994/1998.

Projekt: Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt

Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung / Quelle ⁵
52.	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	3	X				
53.	Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borelii</i>	1	X				
54.	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	1	X				
55.	Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	V	X				
56.	Quendel-Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	2	X				
57.	Schwarzer Apollofalter	<i>Parnassius mnemosyne</i>	1	X				
58.	Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	1	X				
Libellen¹²								
59.	Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	2r	X				
60.	Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	1	X				
61.	Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	3	X				
62.	Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	2	X				
63.	Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	X				
Weichtiere								
64.	Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus¹³</i>	2	X				
65.	Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus¹⁴</i>	1		X			Fundangabe in (6524)
Farn- und Blütenpflanzen¹⁵								
66.	Biegsames Nixenkraut	<i>Najas flexilis</i>	1	X				
67.	Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	1	X				
68.	Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	2	X				
69.	Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus¹⁶</i>	3	X				
70.	Kleefarn	<i>Marsilea quadrifolia</i>	1	X				
71.	Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	2	X				
72.	Prächtiger Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>		X				
73.	Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	1	X				
74.	Sommer-Wendelorchis	<i>Spiranthes aestivalis</i>	1	X				
75.	Sumpf-Gladiole	<i>Gladiolus palustris</i>	1	X				
76.	Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	2	X				

¹² Sternberg, K./Buchwald, R. Die Libellen Baden-Württembergs Bd. 1+2, Stuttgart 1999/2000.

¹³ BfN_Anisus vorticulus (Troschel, 1834).pdf

¹⁴ BfN [Hrsg.]: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹⁵ Sebald, O./Seybold, S/Philippi, G. Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs Bd. 1-8, Stuttgart 1990-1998.

¹⁶ Sebald, O./Seybold, S/Philippi, G. Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs Bd. 8, Stuttgart 1998 S. 291.

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
"AM MERGENTHEIMER PFAD II"**

**TEIL D
AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR VERLAGERUNG DES NAHKAUF
DER GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH,
LUDWIGSBURG
NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO**



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des nahkauf Lebensmittelmarktes in Assamstadt

Auftraggeber: Gemeinde Assamstadt

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 27.06.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklungen	6
4. Makrostandort Assamstadt	8
5. Mikrostandort	11
5.1 Bewertung des Standortes „Industriestraße / Krautgartenweg“	11
5.2 Standortalternativenprüfung	14
II. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	19
1. Versorgungsstrukturen in Assamstadt	19
2. Versorgungsstrukturen im Umland	20
3. Bewertung der Versorgungsstrukturen	21
III. Einzugsgebiet und Kaufkraft	23
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
IV. Umsatzprognose und wettbewerbliche Wirkungen	26
1. Umsatzprognose für den verlagerten nahkauf Lebensmittelmarkt	26
2. Auswirkungen des Vorhabens	28
2.1 Methodik	28
2.2 Umsatzzumlenkungen	28
V. Bewertung der Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens	32
VI. Raumordnerische Prüfung	34
1. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	34
2. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	35
3. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	36
4. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	36
VII. Zusammenfassung	39

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die „Unser Markt Assamstadt GmbH“ betreibt in Assamstadt einen nahkauf-Lebensmittelmarkt mit derzeit rd. 400 m² Verkaufsfläche am Standort Gartenstraße. Der Markt hat sich seit der Übernahme durch die Bürger GmbH positiv entwickelt, kann sich am jetzigen Standort aufgrund der baulichen Gegebenheiten jedoch nicht weiterentwickeln. Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Assamstadt ist nun ein Neubau vorgesehen. Da dies am aktuellen Standort nicht möglich ist, wurde ein alternativer Standort in der Industriestraße ins Auge gefasst.¹

Der Standort im Gewerbegebiet Industriestraße / Krautgartenweg musste gewählt werden, da in der Ortsmitte und an anderen Standorten keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Da zudem große Teile von Assamstadt hochwassergefährdet sind, schränkt sich die Standortwahl stark ein.²

Für den neuen nahkauf-Lebensmittelmarkt ist am Standort eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² (inkl. Bäcker, Metzger, Windfang und Außenverkaufsfläche) geplant, womit das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt.

Vor dem Hintergrund einer sachgerechten Abwägung ist somit eine Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind daher folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen in der Gemeinde Assamstadt
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes und Alternativenprüfung
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Assamstadt und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den verlagerten nahkauf-Markt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

¹ Am Bestandsstandort wird nach einer Verlagerung kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben werden.
² vgl. im Detail Kapitel I.5.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Mai 2017 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:³

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.⁴

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.
⁴ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

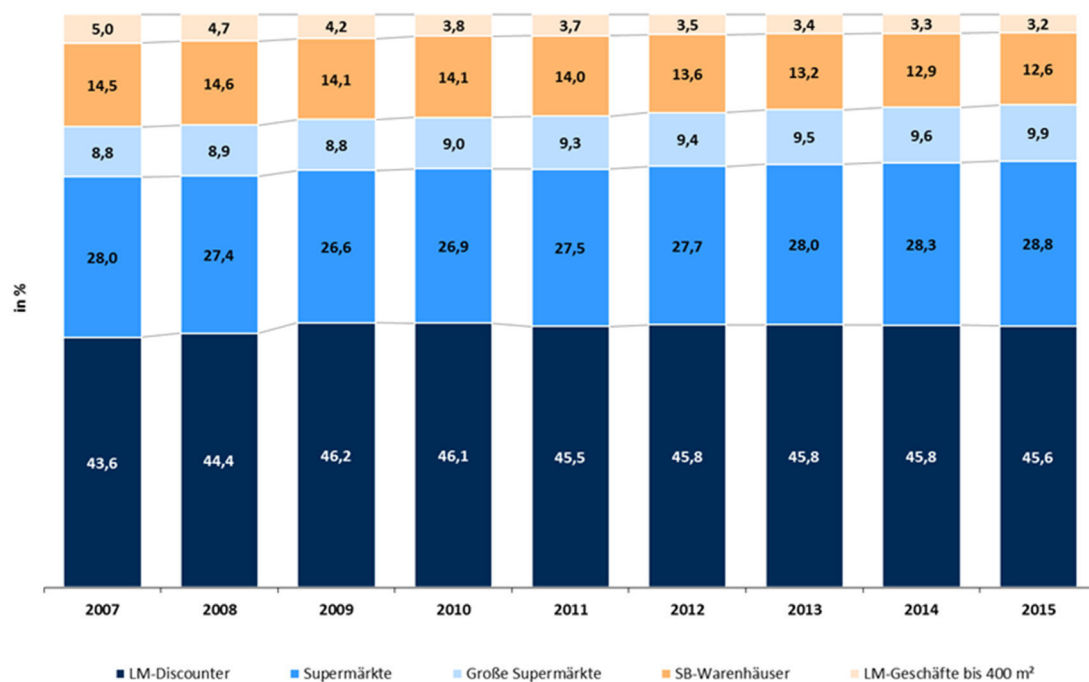
Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Marktentwicklungen

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁵

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁶ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁷ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Der Umsatzanteil von kleineren Lebensmittelmärkten wie dem geplanten nahkauf-Markt liegt bei ca. 90 %.

⁵ Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

⁶ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁷ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m ² VK)		Supermarkt (Ø 975 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	2.121	100	11.610	100	24.030	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: Handelsdaten aktuell 2016.

Als Besonderheit kann das in Assamstadt vorhandene und auch dem verlagerten Standort weiterhin geplante Konzept des nahkauf-Marktes bewertet werden. So wird der Markt durch eine aus der Bürgerschaft getragenen GmbH betrieben, wobei der Markt unter der Marke „nahkauf“ firmiert und von der Rewe-Gruppe beliefert wird. Der Sortimentsschwerpunkt liegt eindeutig auf dem Lebensmittelbereich. Nonfood-Sortimente haben nur einen geringen Umfang und beziehen sich im Schwerpunkt auf die Bereiche Drogeriewaren und Gartenbedarf (Erde / Pflanzen etc.). Des Weiteren ist im Bestandsmarkt eine Webers Backshop und eine SB-Wurst- und Fleischtheke integriert. Im neuen Markt soll ein Bäcker (mit Cafébereich) und ein Metzger realisiert werden. Zusammenfassend handelt es sich bei dem nahkauf-Konzept um einen klassischen Nahversorger für die Gemeinde Assamstadt.

4. Makrostandort Assamstadt

Der 2.246 Einwohner zählenden **Gemeinde Assamstadt** (Main-Tauber-Kreis) ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die ländlich geprägte Gemeinde befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen dem Mittelzentrum Bad Mergentheim in Richtung Nordosten, dem Unterzentrum Boxberg in Richtung Norden und dem gemeinsamen Unterzentrum Krautheim / Dörzbach in Richtung Süden. Regionalplanerisch ist Assamstadt hierbei dem Mittelbereich von Bad Mergentheim zugeordnet.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Assamstadt verlief zwischen 2011 und 2015 sehr positiv. Seit 2011 hat sich die Einwohnerzahl um 149 Personen bzw. um ca. 7,1 % erhöht. Auch für die Zukunft wird von einer deutlich positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen ausgegangen. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auf dann rd. 2.500 Einwohner (+ 12,2 %) gerechnet. Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen ist somit eine positive Ausgangslage hinsichtlich der weiteren demografischen Entwicklung zu verzeichnen.

Karte 1: Lage von Assamstadt und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum

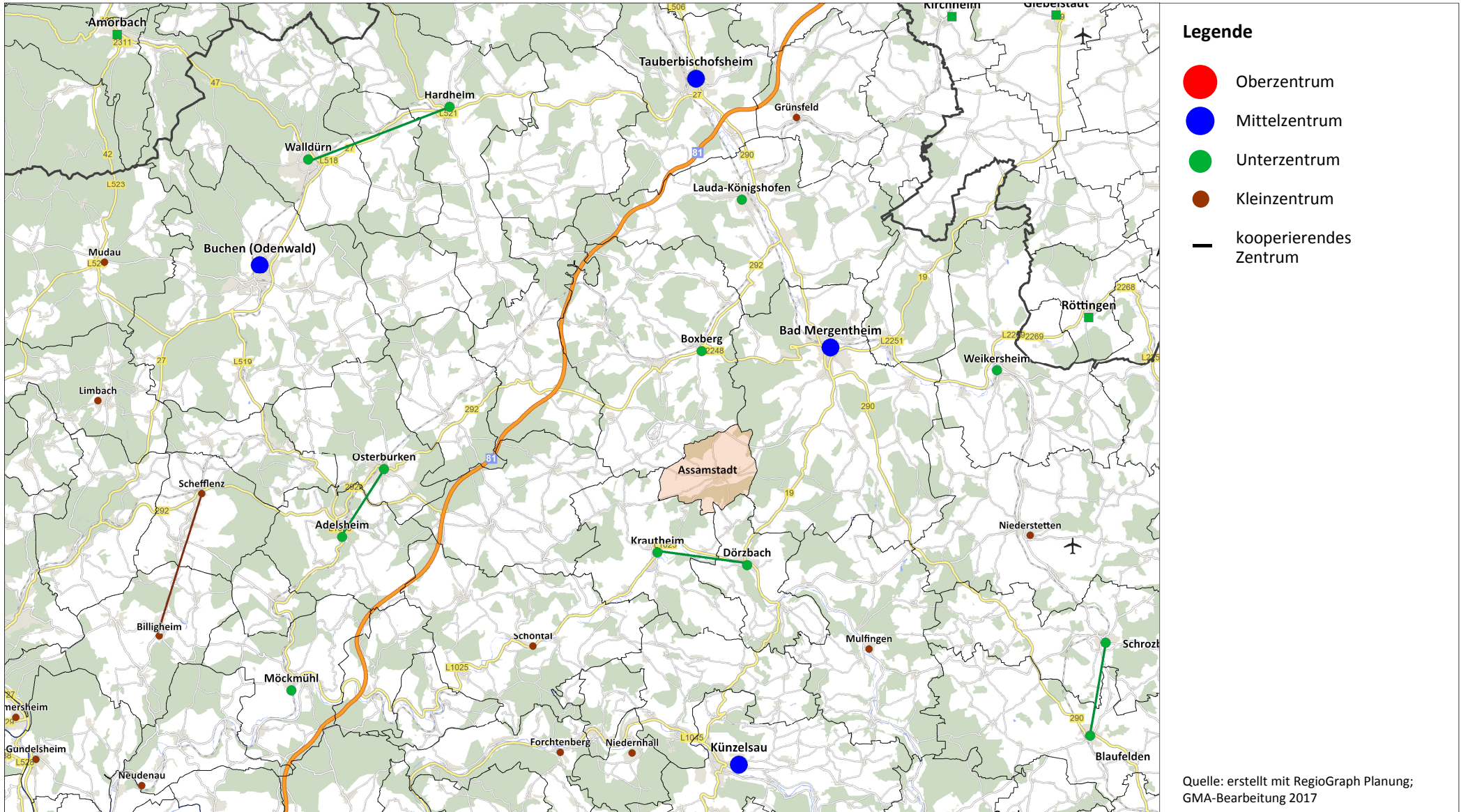


Tabelle 2: Einwohnerentwicklung / Prognose im regionalen Vergleich

Stadt / Gemeinde	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2015 abs.	Entwick- lung 2011 – 2015 in %	Einwohner 2030	Entwicklung bis 2030 in %
	2011	2015				
Assamstadt	2.097	2.246	+ 149	+ 7,1	2.520	+ 12,2
Krautheim	4.592	4.542	- 50	- 1,1	4.390	- 3,3
Dörzbach	2.433	2.463	+ 30	+ 1,2	2.571	+ 4,4
Boxberg	6.728	6.630	- 98	- 1,5	5.956	- 10,2
Ravenstein	2.916	2.825	- 91	- 3,1	2.789	- 1,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2011 und 31.12.2015 bzw. Daten der Bevölkerungsvorausrechnung)

In **verkehrlicher Hinsicht** wird Assamstadt im Wesentlichen durch die beiden Bundesstraße B 19 und B 292 geprägt. Die Hauptschließungsfunktion übernimmt für die Gemeinde Assamstadt hierbei die K 2877, welche als Querspange zwischen den beiden Bundesstraßen fungiert und die regionale Anbindung von Assamstadt insbesondere in Richtung der Bundesautobahn A 81 in einer Distanz von rd. 15 km herstellt. Daneben ist Assamstadt in Richtung des Jagsttals über die L 513 in Richtung Krautheim / Dörzbach sowie in Richtung Boxberg angebunden. Zudem bestehen aus den Stadt- bzw. Ortsteilen der umliegenden Kommunen Verbindungen in Richtung Assamstadt. Durch die von den Hauptverkehrsträgern jeweils abgesetzte Lage ist jedoch keine hohe Verkehrsexposition des Standortes vorhanden. Mit dem ÖPNV ist Assamstadt über mehrere Buslinien in Richtung Bad Mergentheim und Krautheim angeschlossen.

Die **Wirtschaftsstruktur** der Gemeinde Assamstadt ist stark durch das produzierende Gewerbe geprägt. Im Jahr 2016 waren in der Gemeinde Assamstadt 1.289 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, davon rd. 90 % im produzierenden Gewerbe. Trotz der geringen Einwohnerzahl von Assamstadt hat die Gemeinde eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. So weist die Gemeinde einen positiven Pendlersaldo von 271 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf. 1.028 Berufseinpendlern stehen 757 Berufsauspendler gegenüber.⁸ Als größere Industriebetriebe können hierbei die Firmen Magna Spiegelsysteme, Ansmann Elektrotechnik sowie ecom Instruments genannt werden. Darüber hinaus ist in Assamstadt ebenfalls ein größeres Sägewerk vorhanden, welches die Siedlungsstrukturen der Gemeinde prägt.

Im **Einzelhandel** besitzt die Gemeinde Assamstadt in regionaler Hinsicht nur eine sehr geringe Bedeutung. Die Versorgungsstrukturen sind stark auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet und beschränken sich im Wesentlichen auf die Sicherung der Grundversorgung des täglichen Bedarfs. Größere Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des bestehenden einzigen Lebensmittelmarkts nahkauf mit 400 m² Verkaufsfläche in der Gemeinde Assamstadt nicht vorhanden.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2016

5. Mikrostandort

5.1 Bewertung des Standortes „Industriestraße / Krautgartenweg“

Der für die Verlagerung des bestehenden nahkauf Lebensmittelmarktes vorgesehene **Standort** befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Assamstadt im Bereich des dortigen Gewerbegebietes. Der Standort wird dabei in Richtung Norden durch den Verlauf des Krautgartenweges, in Richtung Osten durch die Industriestraße, in Richtung Süden durch ein bestehendes gewerbliches Objekt und in Richtung Westen durch Ackerflächen begrenzt. Das Standortumfeld ist gemischt geprägt. Während in Richtung Osten gewerbliche Bebauung (Firmen ecom Instruments, Fa. Scherer) und östlich der Industriestraße Magna Spiegelsysteme prägend sind, sind nördlich des Krautgartenwegs ein Biotop und in Richtung Westen und Süden Ackerflächen vorzufinden.

Die **Planung** sieht eine Erschließung des Grundstückes aus Richtung der Industriestraße zwischen den Gebäuden der Firmen ecom Instruments und Scherer vor. Das Verkaufsgebäude soll dabei im südlichen Bereich des Geländes entstehen. Die rd. 55 Stellplätze sind dem Markt in Richtung Norden und Osten vorgelagert. Im Zuge der Realisierung des Marktes soll der bisher als geschotterter landwirtschaftlicher Weg bestehende Krautgartenweg zu einem Fahrrad-/Fußgängerweg ausgebaut und so auch die fußläufige Anbindung an den Ortskern in Richtung Westen deutlich verbessert werden.

Abbildung 2: Planskizze Vorhaben nahkauf



Quelle: Daten Auftraggeber

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes ist durch seine Lage abseits des Hauptverkehrsträgers L 514 sowie die fehlende Einsehbarkeit aus dieser Richtung zu charakterisieren. Hinsichtlich der Versorgungsfunktion wird der Standort somit vornehmlich eine Versorgung für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Assamstadt selbst übernehmen, wenngleich durch die Nähe zu den im benachbarten Gewerbegebiet gelegenen Gewerbebetrieben ebenfalls mit gewissen Kundenzuführeffekten durch Beschäftigte zu rechnen ist. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist am Standort nicht vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Bereich der Mergentheimer Straße in einer Distanz von rd. 500 m. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Aufwertung des Krautgartenweges zu einem Fußgänger- und Radweg v. a. für die östlichen Wohnlagen der Gemeinde Assamstadt gegeben.

Hinsichtlich der **Prägung des Standortes** ist zu konstatieren, dass es sich bei dem Standort um eine Lage im einzigen größeren Gewerbegebiet der Gemeinde Assamstadt handelt, in dem ein Großteil der rd. 1.300 Beschäftigten arbeitet. Neben der Wohnbevölkerung von Assamstadt wird somit auch eine gewisse Versorgung für die Gewerbebetriebe sichergestellt. Im Wesentlichen wird der Standort mit dem Pkw frequentiert werden. Jedoch besteht über den geplanten Ausbau des Krautgartenweges als Fahrrad- und Fußgängerweg eine gute Möglichkeit, den Standort auch fußläufig aus Teilen des Gemeindegebietes zu erreichen.

Bei der Bewertung des Standortes ist zudem zu berücksichtigen, dass zum einen sonstige Standorte nach einer durchgeführten Alternativenprüfung seitens der Gemeinde und einer nochmaligen Überprüfung durch die GMA (vgl. nachfolgendes Kapitel) nicht zur Verfügung stehen und zudem der Pkw – bereits heute wie in ländlichen Regionen typisch – das dominierende Verkehrsmittel für Versorgungseinkäufe darstellt. Vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Sicherung der Grundversorgung für die räumlich von anderen Lebensmittelmarkt-Standorten abgesetzten Gemeinde ist **unter Versorgungsaspekten die Sicherung einer zeitgemäßen Grundversorgung vor Ort und damit die Vermeidung von längeren Versorgungsfahrten an umliegende Standorte unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen in den Blick zu nehmen**. Hierbei wurde am hier zu bewertenden Standort zum einen für die Wohnbevölkerung von Assamstadt aber auch unter dem Gesichtspunkt einer Versorgung der Beschäftigten im benachbarten Gewerbegebiet ein gut erreichbarer Standort gewählt.

Die Analyse der Standortrahmenbedingungen am Mikrostandort zeigt auf, dass der Markt aufgrund seiner Standortlage eine ausschließlich lokale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Assamstadt erfüllen wird. Es ist davon auszugehen, dass der Standort keine nennenswerten übergemeindlichen Wirkungen entfalten wird und daher nicht als regionalbedeutsamer Einzelhandelsstandort zu bewerten ist.

Karte 2: Mikrostandort und Einzelhandelsstrukturen in Assamstadt

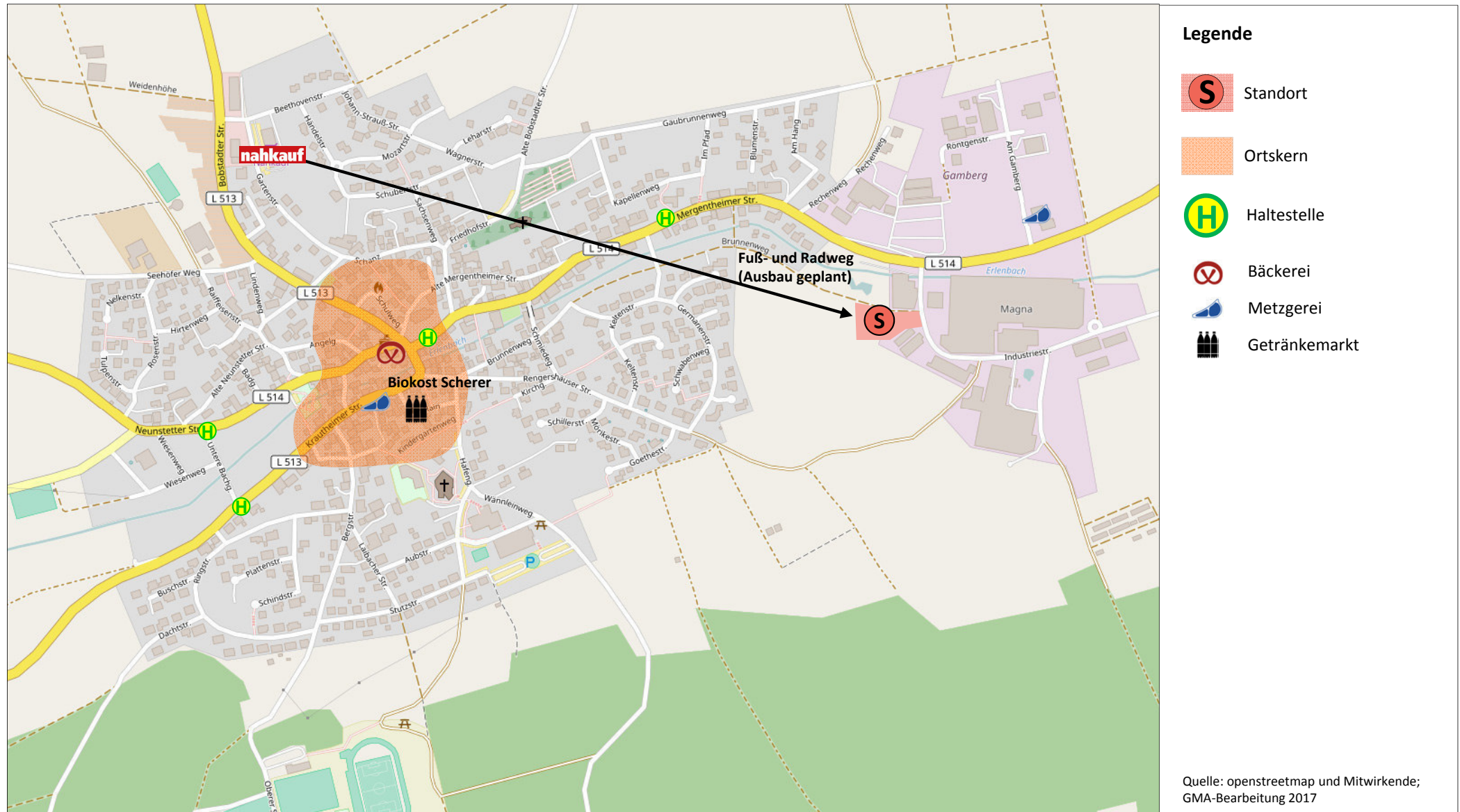


Foto 1: Planstandort aus Richtung Industriestraße



Foto 2: Planstandort Zufahrtssituation



Foto 3: Standort



Foto 4: Standortumfeld (1)



Foto 5: Standortumfeld (2)



Foto 6: Standortumfeld (3)



GMA-Aufnahmen 2017

5.2 Standortalternativenprüfung

Da sich der Standort nicht im Ortskern befindet, wurden mehrere Potenzialflächen untersucht, um mögliche alternative Standorte zu identifizieren. Die in der Gemeinde Assamstadt grundsätzlich denkbaren Standortalternativen sind wie folgt zu bewerten:

- Ortskern:** Der Ortskern von Assamstadt ist durch kleinteilige Gebäudestrukturen mit jeweils für sich sehr geringen Grundstücksgrößen geprägt. In diesem Bereich bestehen

keine realistisch denkbaren Flächen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer entsprechenden Anzahl an Parkplätzen. Darüber hinaus verläuft durch den Ortskern der Erlenbach, so dass große Teile des Ortskerns entlang der Hauptverkehrsachsen als Überflutungsflächen ausgewiesen sind und somit ebenfalls für eine Bebauung mit einem größeren Lebensmittelmarkt nicht geeignet sind. Insofern sind im Ortskern keine realistisch denkbaren Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden.

- /// **Standort 1, Bestandsstandort:** Der Bestandsstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Assamstadt in einem zweigeschossigen gewerblichen Objekt. Am Standort sind sowohl baulich als auch aufgrund der topografischen Situation keine Möglichkeiten zur Erweiterung des Marktes vorhanden, so dass eine Entwicklung eines neuen und zeitgemäßen Lebensmittelmarktstandortes am Bestandsstandort nicht in Betracht kommt. Der Bestandsstandort des nahkauf Marktes soll nach einer Verlagerung nicht mehr durch Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden.⁹

Foto 7: Ortskern



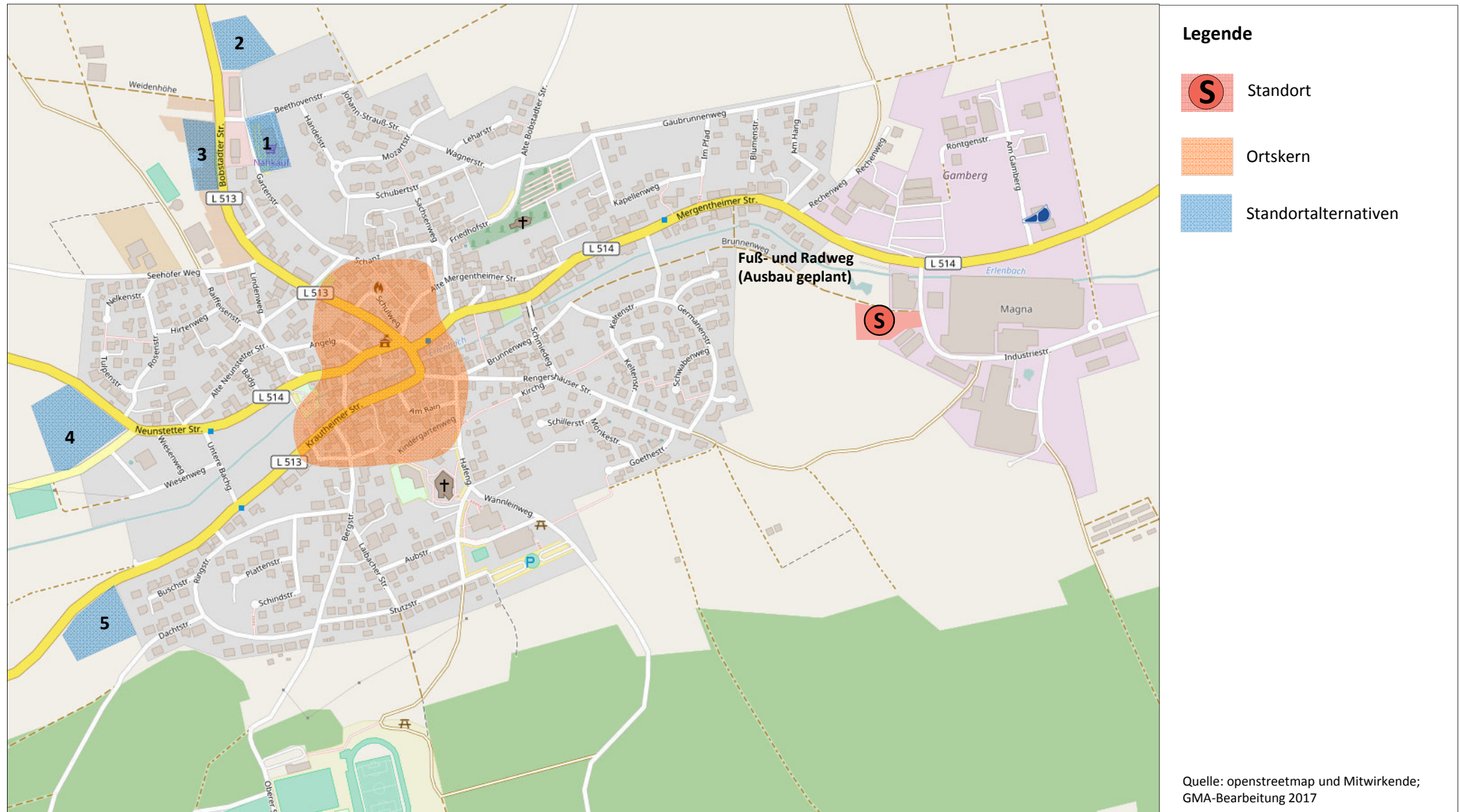
Foto 8: Standort 1, Bestandsstandort



- /// **Standort 2, Raingarten Nord:** Der Standort Raingarten Nord befindet sich direkt angrenzend an die bestehenden Wohngebiete im nördlichen Siedlungsbereich von Assamstadt. In diesem Bereich wären zwar Flächen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes vorhanden, jedoch ist durch die fehlenden Möglichkeiten der Erschließung des Areals aus Richtung des Hauptverkehrsträgers L 513 durch das vorgelagerte Gartengrundstück mit Teich sowie durch die Topographie keine realistische Ansiedlungsmöglichkeit vorhanden. Insofern ist dieser Standort ebenfalls nicht für eine Bebauung durch einen Lebensmittelmarkt geeignet.

⁹ Voraussichtlich wird die Fläche durch den bereits im Gebäude vorhandenen, benachbarten Gewerbebetrieb genutzt werden.

Karte 3: Standortalternativen in Assamstadt



- Standort 3, Weidengärten:** Der Standort Weidengärten befindet sich westlich der L 513 im Standortumfeld des bestehenden nahkauf Lebensmittelmarktes. Das Standortumfeld ist durch zahlreiche kleinparzellige Krautgärten geprägt, welche aufgrund der Besitzstrukturen bei einer realistischen Bewertung sich nicht für eine größere zusammenhängende Fläche zusammenlegen lassen. Zudem befindet sich dieser Standort im Überschwemmungsbereich des Stöckiggrabens, so dass auch hier eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt nicht möglich ist.

Foto 9: Standort 2: Raingarten Nord



Foto 10: Standort 3: Weidengärten



- Standort 4, Wustergasse:** Der Standort Wustergasse befindet sich am westlichen Ortsrand von Assamstadt direkt südlich der L 514 und ist derzeit als landwirtschaftlich geprägte Fläche ausgewiesen und befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Assamstadt. Die Fläche ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll damit für die landwirtschaftliche Produktion vorgehalten werden.

- Standort 5, südlich Krautheimer Straße:** Der Standort südlich der Krautheimer Straße befindet sich an der L 513 in Richtung Krautheim direkt angrenzend an die dort vorhandenen Wohngebiete. Das Gelände ist hierbei durch die vergleichsweise stark ansteigende Topographie in Richtung Süden geprägt, weshalb die Fläche nicht geeignet ist.

Foto 11: Standort 4: Wustergasse



Foto 12: Standort 5: südlich Krautheimer Straße



Nach einer eingehenden Alternativenprüfung bleibt somit zusammenfassend festzuhalten, dass die untersuchten Alternativstandorte sich aus unterschiedlichen Gründen nicht für einen Lebensmittelmarkt eignen. Zudem sind die untersuchten Standorte sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnitts im Vergleich zum Planstandort weniger gut für einen Lebensmittelmarkt geeignet.

Vor dem Hintergrund kann somit festgestellt werden, dass in Assamstadt keine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist, die im Vergleich zum Planstandort eine bessere Standortlage – bei realistischer Ansiedlungsperspektive – aufweist.

II. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Versorgungsstrukturen in Assamstadt und im Umland wurde von der GMA im Mai 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

1. Versorgungsstrukturen in Assamstadt

In der Gemeinde Assamstadt werden die Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel durch den kleinflächigen nahkauf Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand von Assamstadt mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² geprägt. Da am Bestandsstandort keine Entwicklungsspielräume für eine Modernisierung des Standortes bestehen, ist eine Verlagerung des einzigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit geplant.

Zudem ist auf den Biokostladen Scherer im Ortskern, einen Getränkeabholmarkt sowie auf eine Bäckerei (Fischer) und zwei Metzgereien (Fischer und Schmeiser) hinzuweisen. Dabei ist ein Großteil der Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk im Ortskern von Assamstadt angesiedelt. Einzige Ausnahme bilden hier die Landmetzgerei Schmeiser im Gewerbegebiet „Am Gamberg“ sowie der nahkauf Lebensmittelmarkt. Als Ergänzung zu dem Angebot im Lebensmittelbereich ist darüber hinaus in der Gemeinde Assamstadt ebenfalls „S'Lädle am Eck“ (Schreibwaren / Zeitschriften / Lotto-Toto) vorzufinden, welches ebenfalls durch die Bürger GmbH betrieben wird.

Foto 13: nahkauf



Foto 14: Biokost Scherer



Foto 15: Bäckerei Fischer



Foto 16: Metzgerei Fischer



GMA-Aufnahmen 2017

Insgesamt ist in der Gemeinde Assamstadt derzeit eine Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 570 m² bei einer Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von rd. 2,9 Mio. € vorzufinden.

2. Versorgungsstrukturen im Umland

Im Umland ist auf folgende Versorgungsstrukturen hinzuweisen:

- /// In **Ravenstein** wird die Angebotssituation durch einen kleinflächigen Edeka Markt (< 200 m²) Edeka Antone geprägt. Darüber hinaus bestehen mehrere kleinere Lebensmittelhandwerksbetriebe mit beschränktem Angebot im Lebensmittelbereich.
- /// In **Boxberg** ist auf die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Penny sowie auf ein ergänzendes Angebot im Lebensmittelhandwerk hinzuweisen. Darüber hinaus ist in Boxberg-Schwabhausen ein kleinerer Lebensmittelanbieter (Lebensmittel Vollrath) mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² vorzufinden.
- /// Das größte Angebot im Lebensmittelbereich besteht im nordöstlich gelegenen Mittelzentrum **Bad Mergentheim**. Dort ist ein ausdifferenziertes Angebot aus allen Branchensegmenten vorzufinden, so dass in diese Richtung ebenfalls Einkaufsbeziehungen an die dortigen Standorte bestehen.
- /// In Richtung Süden sind insbesondere die beiden Wettbewerbsstandorte **Krautheim und Dörzbach** zu berücksichtigen. In Krautheim ist neben einem kleinen Edeka Lebensmittelmarkt im Ortskern auf die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny hinzuweisen. In Dörzbach wird die Angebotssituation durch einen modernen Edeka Lebensmittelvollsortimenter geprägt.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der Versorgungsstrukturen in Assamstadt und im regionalen Umfeld festhalten, dass der nahkauf Lebensmittelmarkt insbesondere für die Gemeinde Assamstadt eine Versorgungsbedeutung erfüllt, wengleich aufgrund des beschränkten Angebotes vor Ort v. a. in Richtung Bad Mergentheim und Krautheim / Dörzbach Kaufkraftabflüsse an die dortigen Lebensmittelmarktstandorte bestehen.

Durch die Neuaufstellung und Modernisierung des nahkauf Lebensmittelmarktes besteht somit die Möglichkeit, Kaufkraft stärker in der Gemeinde Assamstadt selbst zu binden und so auch vor Ort ein attraktives Lebensmittelangebot sicherzustellen, was dazu führt, dass längere Versorgungsfahren in die umliegenden Zentren reduziert werden. Unter dem Gesichtspunkt einer Sicherung der Grundversorgung vor Ort ist daher die Stärkung des Versorgungsstandortes Assamstadt im Lebensmittelbereich – insbesondere vor dem Hintergrund der dispersen Siedlungsstrukturen – positiv zu sehen.

Nennenswerte Kundenzuführeffekte von außerhalb der Gemeinde Assamstadt sind hingegen mit der geplanten Verlagerung und Modernisierung des Marktes nicht verbunden. Punktuell werden ggf. durch die Nähe zum gewerblich geprägten Standortumfeld die Kundenanteile von außerhalb der Gemeinde durch arbeits- und berufsbedingte Einkäufe sich auf einem etwas höheren Niveau bewegen als am Bestandsstandort. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass die Versorgungsfunktion des geplanten Lebensmittelmarktes sich im Wesentlichen auch nach einer Verlagerung auf die Gemeinde Assamstadt selbst beziehen wird.

3. Bewertung der Versorgungsstrukturen

Die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Assamstadt können sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht bewertet werden. In quantitativer Hinsicht kann hierbei die Einzelhandelszentralität im Lebensmittelbereich für eine Einschätzung der Bedeutung des Standortes im Lebensmitteleinzelhandel und der Einschätzung der Kaufkraftbindung vor Ort herangezogen werden. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft zu Umsatz. Dabei bedeuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{rclcl} \text{ca. 2,9 Mio. €} & : & \text{ca. 4,6 Mio. €}^{10} & = & \text{ca. 63 \%} \\ \text{(Umsatz in Assamstadt)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Assamstadt)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

Auch mit dem bestehenden nahkauf Lebensmittelmarkt sind derzeit noch erhebliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen zu verzeichnen. Dabei entfällt auf den nahkauf Lebensmittelmarkt ein Großteil der Umsatzleistungen vor Ort. Dies verdeutlicht die besondere Rolle von nahkauf bei der Sicherung der Grundversorgung.¹¹ Bei einer Verlagerung und Modernisierung wird sich trotz der starken Wettbewerbssituation und des Fehlens von Angebotsformen, wie einem Lebensmitteldiscounter und Großflächenbetrieben, die Einzelhandelszentralität durch die geplante Verlagerung und Erweiterung von nahkauf leicht steigern lassen. Insofern könnten durch die zukunftsfähige und zeitgemäße Aufstellung des Marktes die bisher abfließenden Kaufkraftanteile leicht verringert werden.

Bei einer **qualitativen Einordnung der bestehenden Versorgungsstrukturen** lässt sich festhalten, dass der nahkauf Lebensmittelmarkt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde darstellt und somit den wesentlichen Baustein zur Sicherung der Grundversorgung vor Ort in einem ländlichen geprägten Raum darstellt. Sollte die Verlagerung und Erweiterung des Marktes innerhalb

¹⁰ Berechnung der Kaufkraft von Assamstadt vgl. Kapitel III.2.

¹¹ Ohne die Modernisierung des Anbieters und einem damit wahrscheinlichen perspektivischen Marktaustritt wäre ein vollständiger Verlust der Grundversorgung von Assamstadt zu erwarten.

der Stadt Assamstadt nicht umgesetzt werden, ist angesichts fehlender Perspektiven am Bestandsstandort von einem Marktaustritt des Anbieters und damit von einem vollständigen Verlust der Grundversorgungsstrukturen in der Gemeinde auszugehen. Aber auch die sonstigen Strukturen innerhalb der Händlerschaft der Gemeinde Assamstadt im Lebensmittelbereich sind bei einer Analyse in den Blick zu nehmen. So ist bei einigen Anbietern davon auszugehen, dass diese ihren Betrieb mangels Nachfolge schließen werden. Dies betrifft einen Bäcker, einen Metzger und einen Getränkeshändler, bei welchen eine ungeklärte Nachfolgeproblematik besteht.

Insofern ist die Sicherung einer zeitgemäßen Versorgung für die Gemeinde Assamstadt ein wichtiges Ziel zur Sicherung der Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsplatzstandort. Im Sinne einer vorausschauenden und zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Assamstadt ist daher die geplante Verlagerung und Modernisierung des nahkauf Lebensmittelmarktes zwingend erforderlich. Durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung wird der Standort mittel- und langfristig gesichert und dient darüber hinaus der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie einer besseren Präsentation des Sortimentes.

Insofern ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des nahkauf-Marktes für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt erforderlich.

III. Einzugsgebiet und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

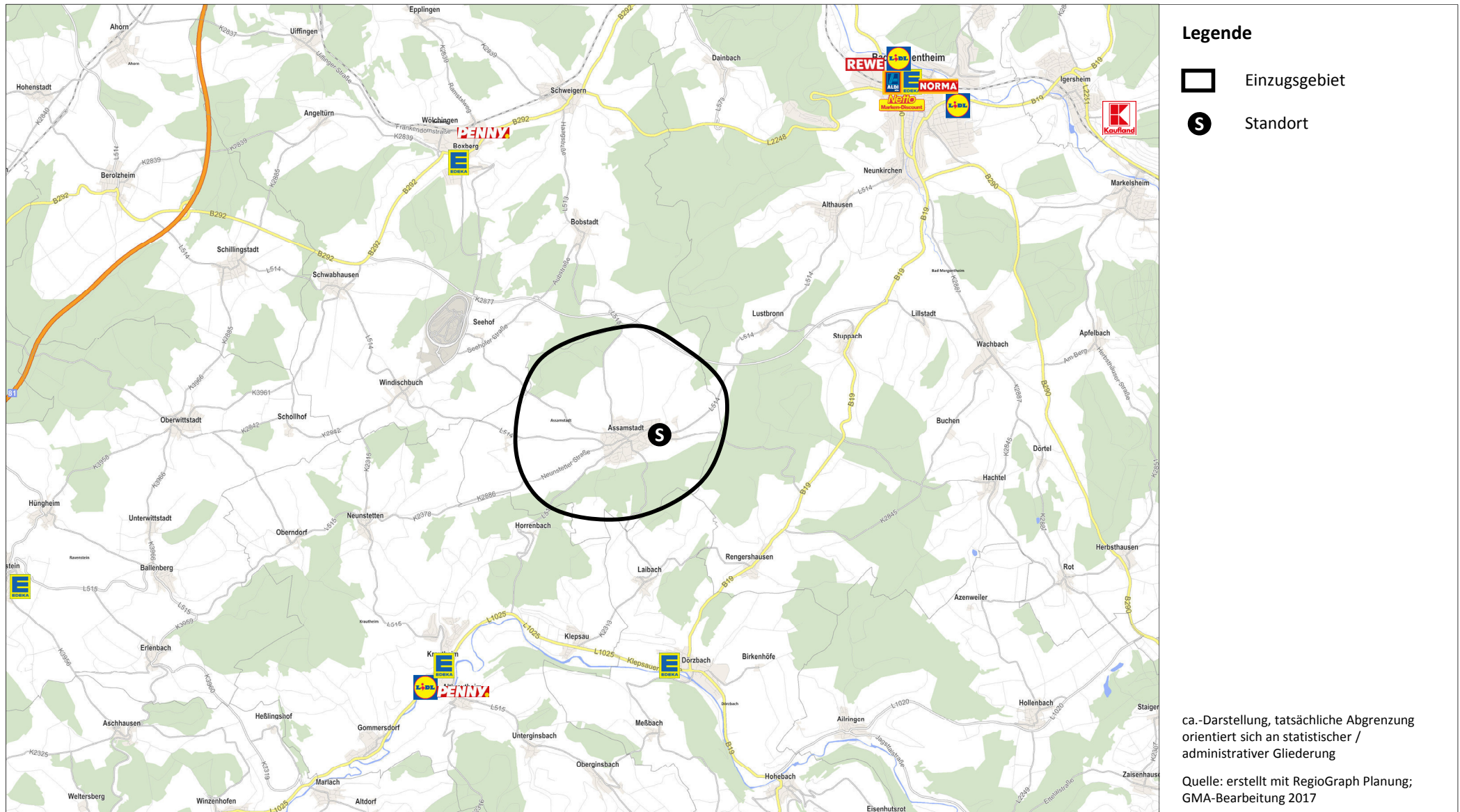
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Assamstadt und der Region
- /// Kundenherkunftserfassungen im bestehenden nahkauf-Markt durch die Bürger GmbH.



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den verlagerten nahkauf-Markt ein Einzugsgebiet bestimmen, welches sich i. W. auf die Gemeinde Assamstadt mit derzeit 2.246 Einwohnern beschränken wird. Dies unterstreichen auch die Kundenherkunftserfassungen im bestehenden Markt. So stammen aktuell rd. 91 % der Kunden aus der Gemeinde Assamstadt selbst.

Eine deutlich über das Gemeindegebiet von Assamstadt hinausgehende Versorgungsbedeutung des Marktes ist nicht anzunehmen. Mögliche Kundenzuführeffekte von außerhalb der Gemeinde werden bedingt durch die Lage des Planstandortes direkt angrenzend an den gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde mit rd. 1.300 Beschäftigten. So ist davon auszugehen, dass zum einen in der Mittagspause aber auch auf dem Weg zu oder von der Arbeit Kunden den Standort frequentieren werden. Dies ist bei der Umsatzprognose für den Standort angemessen zu berücksichtigen.

Karte 4: Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

-  Einzugsgebiet
-  Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

Insofern unterstreicht auch die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebiets die überwiegend lokale Versorgungsfunktion des verlagerten Lebensmittelmarktes für die Gemeinde Assamstadt. Der Markt wird keine nennenswerten übergemeindlichen Wirkungen entfalten und ist daher nicht als regionalbedeutsamer Einzelhandelsbetrieb zu bewerten.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladena Einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.570.¹²

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Assamstadt, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel **ca. 2.035 €.**¹³

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Assamstadt bei 99,9 und damit auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). **Das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich beläuft sich damit in Assamstadt auf rd. 4,6 Mio. €.** Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall des nahkauf Lebensmittelmarktes bei ca. 10 %.

¹² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁴ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Umsatzprognose und wettbewerbliche Wirkungen

1. Umsatzprognose für den verlagerten nahkauf Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁵ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel IV., 3. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den nahkauf Lebensmittelmarkt mit ca. 900 m² VK (inkl. Bäcker und Metzger) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:¹⁶

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (nahkauf mit 900 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Assamstadt	4,6	40	1,8 – 1,9	0,2	2,0 – 2,1	82
Streumsätze			0,4	< 0,1	0,4 – 0,5	18
Insgesamt			2,2 – 2,3	0,2 – 0,3	2,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei nahkauf 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

¹⁵ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

¹⁶ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den Nahkauf-Markt mit ca. 900 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 2,5 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 2,2 – 2,3 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Die Flächenleistung liegt angesichts der geringen Einwohnerpotenziale im Einzugsgebiet mit ca. 2.800 € / m² VK auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Die in Ansatz gebrachten **Marktanteile** sind im Detail wie folgt zu begründen:

- /// In der Gemeinde Assamstadt selbst wird mit einem Marktanteil von rd. 40 % vor dem Hintergrund der Rolle des nahkauf Marktes als alleiniger Grundversorger im Ort und der vergleichsweise großen Distanzen zu anderen Wettbewerbsstandorten im Umfeld ein hoher Marktanteil von 40 % erwartet. Jedoch ist dennoch nicht zu erwarten, dass dieser Marktanteil weiter gesteigert werden kann, da weiterhin Kaufkraftanteile an andere Standorte und insbesondere andere Betriebstypen (z. B. Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser) abfließen werden. Insofern ist der angenommene Marktanteil für die Gemeinde Assamstadt für Kunden aus der Gemeinde Assamstadt selbst als Maximalwert zu sehen.
- /// Der Anteil an Kunden außerhalb der Gemeinde Assamstadt wird v. a. Dingen aufgrund des zu erwartenden modernen Marktauftritts sowie der Nähe zum gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde Assamstadt auf einem im Vergleich mit dem Bestandsmarkt etwas höheren Niveau liegen. Während für den Bestandsmarkt von einem Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde von rd. 9 % auszugehen war, wird dieser Umsatzanteil am neuen Standort ein Niveau von rd. 18 % erreichen.
- /// Hinsichtlich der Umsatzherkunft lässt sich schließlich ein Umsatzanteil aus der Gemeinde Assamstadt von ca. 82 % ermitteln. Von außerhalb des Einzugsgebietes werden rd. 18 % der Umsatzleistung (v. a. Arbeitspendler) generiert.
- /// Die voraussichtlichen Umsatzherkünfte des geplanten nahkauf Lebensmittelmarktes unterstreichen die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung von Assamstadt ausgerichtete perspektivische Bedeutung. Auch der hohe Umsatzanteil von 82 % aus der Gemeinde Assamstadt selbst spricht für eine fehlende Regionalbedeutung des geplanten nahkauf-Marktes. Angesichts der Bedeutung der Gemeinde Assamstadt als Arbeitsplatzstandort und vor dem Hintergrund einer Sicherstellung einer adäquaten Versorgung auch für diese Kundengruppe ist der Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde zu relativieren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung der Verlagerung des nahkauf Lebensmittelmarktes in Assamstadt werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der nahkauf-Markt (inkl. Bäcker / Metzger) wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 900 m² eine Umsatzleistung von ca. 2,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 2,2 – 2,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der nahkauf Lebensmittelmarkt bereits am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 400 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach Angaben der Betreiber derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 1,6 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,4 – 1,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet durch die Verlagerung keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Vor dem Hintergrund, dass in Assamstadt selbst derzeit umfangreiche Kaufkraftabflüsse an umliegende Lebensmittelmarktstandorte (insbesondere in Richtung Bad Mergentheim, Krautheim / Dörzbach) bestehen, ist davon auszugehen, dass infolge der Verlagerung und Neuaufstellung von nahkauf die Kaufkraftabflüsse in Richtung der Standorte im Umland leicht reduziert werden können. Diese Effekte werden sich ggü. dem Lebensmittelmärkten im Umland als Umsatzverluste bemerkbar machen.

- Bei der Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen ist eine Prüfung des Gesamtvorhabens notwendig. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des verlagerten und erweiterten Lebensmittldiscounters mit 900 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen in Mio. €

Foodbereich	▪ Umsatz nahkauf Bestand	1,4 – 1,5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Assamstadt	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,7 – 0,8
	▪ davon ggü. Krautheim	0,2 – 0,3
	▪ davon ggü. Dörzbach	0,2
	▪ davon ggü. Boxberg	0,1
	▪ davon ggü. sonstigen Standorten (v. a. Bad Mergentheim, Ravenstein)	0,2 – 0,3
	▪ Umsatz Markt im Foodbereich	2,2 – 2,3
Nonfoodbereich	▪ Umsatz nahkauf Bestand	0,1 – 0,2
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1
	▪ Umsatz Markt im Nonfoodbereich	0,2 – 0,3
▪ Umsatz insgesamt		2,5

GMA-Berechnungen 2017, ca. Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende wettbewerbliche Auswirkungen durch das Vorhaben von nahkauf zu erwarten:

- In der Gemeinde **Assamstadt** selbst ist der zur Verlagerung vorgesehene nahkauf-Lebensmittelmart der einzige größere Lebensmittelmarkt. Vor diesem Hintergrund werden sich die in der Gemeinde selbst ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegen. Durch die Aufwertung der Auswahl an

Backwaren und Frischfleisch im neuen nahkauf-Lebensmittelmarkt wäre ggü. den Lebensmittelhandwerksbetrieben mit gewissen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Diese würden sich jedoch auf einem wettbewerblichen Niveau von rd. 4 – 5 % bewegen und keine ursächlichen Marktaustritte nach sich ziehen. Wie bereits zuvor angedeutet ist die Nachfolge bei mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben in der Gemeinde Assamstadt derzeit nicht geklärt, sodass das Vorhaben von nahkauf mit der Integration eines zeitgemäßen Bäckerei- und Metzgereiangebotes auch als Zukunftssicherung der Grundversorgung in der Gemeinde zu sehen ist. Gegenüber dem Biokost Scherer Hofladen im Ortskern lassen sich keine Umverteilungen ermitteln. Dieser hat ein anderes Sortiment und eine andere Zielgruppe und wird nur im Nebenerwerb betrieben. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Verlagerung und Modernisierung des nahkauf-Lebensmittelmarktes für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Assamstadt erforderlich ist. Zudem bewegen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Rückwirkungen auf einem vergleichsweise geringen Niveau, sodass mit keinen schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Gemeinde Assamstadt zu rechnen ist. Die Versorgungsstrukturen werden vielmehr zukunftsfähig aufgestellt.

- /// Gegenüber den Umlandkommunen werden insbesondere gegenüber den Wettbewerbsbetrieben in **Krautheim** (Lidl, Penny, kleiner Edeka-Markt) sowie insbesondere in **Dörzbach** (leistungsfähiger Edeka-Markt) Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. rd. 2 – 3 % ausgelöst, welche aus reduzierten Kaufkraftabflüssen an die beiden Marktstandorte resultieren. Angesichts der geringen Höhe der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind hier keine Marktaustritte zu erwarten.
- /// Gegenüber dem nördlich gelegenen **Boxberg** mit seinen beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Penny sind nur vergleichsweise geringe Kundeneinkaufsbeziehungen vorhanden, weshalb hier nur geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1 % zu erwarten sind. Diese sind als marginal einzuordnen und werden keine Rückwirkungen i. S. von Marktaustritten nach sich ziehen.
- /// Gleiches gilt für die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den leistungsfähigen Lebensmittelmärkten im rd. 10 km nördlich gelegenen **Bad Mergentheim**, welches derzeit v. a. für größere Einkäufe frequentiert wird. Hier werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl unterschiedlichster Anbieter verteilen, sodass die aus der Verlagerung und Erweiterung des nahkauf-Lebensmittelmarktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.

- /// Gegenüber **sonstigen Standorten** außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. Ravenstein) bewegen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau und werden keine Rückwirkungen nach sich ziehen.
- /// Mit Bezug auf die **Nonfood-Waren** wurde ein Gesamtumsatz von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € ermittelt. Die Steigerung der Umsatzleistung in diesem Bereich dürfte rd. 0,1 Mio. € betragen und sich auf zahlreiche unterschiedliche Branchen und Anbieter verteilen, sodass eventuell auftretende Umsatzumverteilungseffekte in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und keine Rückwirkungen nach sich ziehen werden.¹⁷

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gegenüber den Standorten außerhalb der Gemeinde Assamstadt ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sehr gering ausfallen und in der Folge keine Auswirkungen zu erwarten sind. Auch in der Gemeinde Assamstadt selbst sind Auswirkungen auszuschließen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

Auch die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte unterstreicht die fehlende Raumbedeutsamkeit des geplanten erweiterten nahkauf-Lebensmittelmarktes. Der Markt dient nahezu ausschließlich einer Versorgung der örtlichen Bevölkerung und wird keine nennenswerten übergemeindlichen Auswirkungen nach sich ziehen. Auch dieser Punkt spricht für eine fehlende Regionalbedeutsamkeit des Marktes.

¹⁷ Der einzige Anbieter im Nichtlebensmittelbereich mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Nonfood-Angebot des geplanten nahkauf-Lebensmittelmarktes ist der Zeitschriftenladen „S'Lädle am Eck“ im Ortskern von Assamstadt, welche ebenfalls von der Bürger GmbH betrieben wird. Hier werden mögliche Umsatzumverteilungseffekte in einer Gesamtkalkulation mit der geplanten Verlagerung von nahkauf gesehen, sodass diese in einer Gesamtbetrachtung sich ebenfalls auf einem geringen Niveau bewegen werden und in der Gesamtbetrachtung nicht von Relevanz sind.

V. Bewertung der Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens

Gemäß Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sind

„Einzelhandelsgroßprojekte sind [...]Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Sie sind einerseits großflächig und haben andererseits wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Für die Regionalplanung von Bedeutung sind dabei die Auswirkungen auf die Zielsetzungen der Regionalplanung, in der Regel also die übergemeindlichen Auswirkungen. Keine Bedeutung für die Regionalplanung haben dagegen die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde, sofern dadurch keine Zielsetzungen der Regionalplanung berührt werden. Ob ein Einzelhandelsgroßbetrieb regionalbedeutsam ist, lässt sich damit nur beim Einzelfall feststellen.“¹⁸

Folgende Aspekte sprechen im vorliegenden Fall für eine fehlende Regionalbedeutsamkeit des verlagerten und erweiterten nahkauf-Lebensmittelmarktes in Assamstadt:

- Der nahkauf-Lebensmittelmarkt ist derzeit der **einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Assamstadt** und trägt damit in großem Maße zu einer Sicherung der Grundversorgung vor Ort bei. Am aktuellen Standort ist ein weiterer Betrieb des Marktes aufgrund der dort vorhandenen Rahmenbedingungen nicht mehr möglich, sodass eine Verlagerung und damit einhergehende Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle Kundenbedürfnisse notwendig sind, um auch in Zukunft eine Grundversorgung für die Gemeinde Assamstadt sicherstellen zu können. Das Vorhaben der Bürger GmbH als Betreiber des nahkauf-Lebensmittelmarktes dient damit auch dazu, in Zukunft eine Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt mit rd. 2.245 Einwohnern sicherzustellen und so die Gemeinde auch als Wohnstandort attraktiv zu halten. Darüber hinaus können längere Versorgungsfahrten an die umliegenden Lebensmittelmarktstandorte vermieden und auch in Zukunft eine Versorgung vor Ort angeboten werden. Das Vorhaben dient dabei eindeutig der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt. Übergemeindliche Effekte auf die Grundversorgung anderer Kommunen im Umland sind mit der Verlagerung nicht verbunden.
- Die Analyse der Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde Assamstadt und insbesondere am bestehenden Standort des nahkauf-Lebensmittelmarktes haben gezeigt, dass der vorgesehene **Standort** in der Industriestraße / Krautgartenweg den einzigen realistisch denkbaren Standort zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes darstellt. Am Bestandsstandort sind die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Gegebenheiten am Standort und der Immobilie nicht gegeben. Auch innerhalb des kleinpazelligen Ortskerns sind aufgrund der Gebäude und Flächenstrukturen sowie auf-

¹⁸ Regionalplan Heilbronn-Franken, Seite 61 f..

grund der Lage im Hochwasser-Überschwemmungsgebiet keine Entwicklungen möglich. Auch die anderen denkbaren Entwicklungsstandorte kommen aus unterschiedlichen Gründen nicht für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Betracht, sodass der Standort in der Industriestraße den einzig denkbaren Mikrostandort für die Umsetzung des Vorhabens darstellt.

- Das **Einzugsgebiet** des erweiterten nahkauf-Marktes beschränkt sich i. W. auf die Gemeinde Assamstadt mit derzeit 2.246 Einwohnern. Eine über das Gemeindegebiet von Assamstadt hinausgehende Versorgungsbedeutung des Marktes wird dabei insbesondere durch die Lage von Assamstadt abseits von Hauptverkehrsachsen sowie die Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. So sind in alle Richtungen weitere Lebensmittelmärkte (wenn auch in einiger Entfernung zur Gemeinde Assamstadt) vorhanden. Einzig durch Arbeitspendlerverflechtungen mit dem im Standortumfeld gelegenen Gewerbebetrieben sind gewisse Kundenzuführeffekte von außerhalb der Gemeinde zu erwarten. Insofern unterstreicht auch die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebiets die überwiegend lokale Versorgungsfunktion des verlagerten nahkauf-Lebensmittelmarktes für die Gemeinde Assamstadt.
- Die voraussichtlichen **Umsatzherkünfte** des verlagerten nahkauf-Lebensmittelmarktes zeigen die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung von Assamstadt ausgerichtete perspektivische Bedeutung des Marktes. So stammen rd. 82 % der Umsatzleistung des Marktes aus der Gemeinde Assamstadt selbst. Rd. 18 % des Umsatzes werden mit Arbeitskräften aus dem benachbarten Gewerbegebiet sowie durch sonstige Kunden generiert. Auch unter diesem Aspekt ist von einer fehlenden Regionalbedeutsamkeit des verlagerten nahkauf-Marktes auszugehen.
- **Übergemeindliche Wirkungen** sind im hier vorliegenden Fall ebenfalls zu verneinen. Im Umland von Assamstadt werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die in allen umliegenden Städten und Gemeinden nicht zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Markt an seinem neuen Standort perspektivisch die Grundversorgung für die Gemeinde Assamstadt langfristig sichern wird. Ohne eine Verlagerung wäre ein Weiterbetrieb des Marktes am aktuellen Standort mittelfristig nicht gesichert und ein Verlust der Grundversorgung für die Gemeinde die Folge. Das Vorhaben ist demnach nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020) einzuordnen. Alle für die Bewertung der Regionalbedeutsamkeit heranzuziehenden Aspekte sprechen für das Fehlen von übergemeindlichen Wirkungen. Die Kommunen im Umland von Assamstadt werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Insofern ist eine Zulässigkeit des Vorhabens von der Bürger GmbH als Betreiber des nahkauf-Marktes mit rd. 900 m² VK vor dem Hintergrund der Regelungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gegeben. Eine Prüfung der weiteren regionalplanerischen Ge- und Verbote wird angesichts der fehlenden Regionalbedeutsamkeit nur der Vollständigkeit halber durchgeführt.

VI. Raumordnerische Prüfung

Trotz festgestellter fehlender Regionalbedeutsamkeit des verlagerten nahkauf-Marktes wird im Folgenden in einem weiteren Szenario eine Prüfung der Ziele der Raumordnung vorgenommen.¹⁹

1. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Assamstadt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020²⁰ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg²¹ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Der Gemeinde Assamstadt wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern ist großflächiger Einzelhandel dort zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Assamstadt liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht mit dem Siedlungsbereich von anderen Zentren zusammengewachsen. Insofern kann nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden.²²

¹⁹ In diesem Szenario wird angenommen, dass es sich bei dem Vorhaben um einen regionalbedeutsamen Markt handeln würde.

²⁰ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2

²¹ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung

²² Eine Analyse der Versorgungsstrukturen der Gemeinde Assamstadt und der Umlandkommunen wurde unter Kapitel II. vorgenommen.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des nahkauf-Marktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt mit Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen zwingend erforderlich, da es sich bei dem nahkauf-Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde handelt, welcher ohne eine Neuaufstellung und Modernisierung im Bestand akut gefährdet ist.²³ Die Folge wäre ein vollständiger Verlust der Grundversorgung vor Ort. Insofern greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben für eine Sicherung der Grundversorgung nach den raumstrukturellen Gegebenheiten geboten ist.

2. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]“

Basierend auf der Bewertung des Standortes²⁴ und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Nach eingehender Analyse der Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Assamstadt und der Prüfung von Alternativflächen im gesamten Gemeindegebiet lässt sich festhalten, dass eine Realisierung des Vorhabens ausschließlich am vorgesehenen Standort in der Industriestraße / Krautgartenweg möglich ist. Zwar befindet sich der Standort unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, jedoch ist zum einen eine fußläufige und Fahrradbindung an die Wohnlagen von Assamstadt vorgesehen. Zum anderen kann am Standort sowohl für die Wohnbevölkerung von Assamstadt als auch für die rd. 1.300 Arbeitskräfte im benachbarten Gewerbegebiet eine Versorgung vor Ort sichergestellt werden. Vor dem Hintergrund der besonderen Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde Assamstadt ist der Standort als einziger denkbarer Standort für einen Lebensmittelmarkt zu bewerten.

²³ Die Bürger gmbh hat den derzeitigen Markt nur unter der Prämisse einer Entwicklungsoption übernommen.

²⁴ Vgl. im Detail Kapitel I., 5.

3. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten (vgl. Kapitel VI., 1). Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Basierend auf den aus der Umsatzprognose²⁵ ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich auf die Gemeinde Assamstadt selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die perspektivische Versorgungsaufgabe des Marktes für die Gemeinde Assamstadt unterstreicht. Die Streukundeneffekte werden sich mit rd. 18 % auf einem geringen Niveau bewegen (vorwiegend durch Berufspendler aus dem benachbarten Gewerbegebiet). Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass rd. 82 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Assamstadt selbst stammen.
- /// Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird demnach nicht unterschritten.

4. Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

²⁵ vgl. Abgrenzung des Einzugsgebiets, Umsatzprognose in Kapiteln III., IV.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet, den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- In der Gemeinde **Assamstadt** selbst ist der zur Verlagerung vorgesehene nahkauf-Lebensmittelmarkt der einzige größere Lebensmittelmarkt. Vor diesem Hintergrund werden sich die in der Gemeinde selbst ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegen. Durch die Aufwertung der Auswahl an Backwaren und Frischfleisch im neuen nahkauf-Lebensmittelmarkt wäre ggü. den Lebensmittelhandwerksbetrieben mit gewissen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Diese würden sich jedoch auf einem wettbewerblichen Niveau von rd. 4 – 5 % bewegen und keine ursächlichen Marktaustritte nach sich ziehen. Wie bereits zuvor angedeutet ist die Nachfolge bei mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben in der Gemeinde Assamstadt derzeit nicht geklärt, sodass das Vorhaben von nahkauf mit der Integration eines zeitgemäßen Bäckerei- und Metzgereiangebotes auch als Zukunftssicherung der Grundversorgung in der Gemeinde zu sehen ist. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Verlagerung und Modernisierung des nahkauf-Lebensmittelmarktes für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Assamstadt erforderlich ist. Zudem bewegen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Rückwirkungen auf einem vergleichsweise geringen Niveau, sodass mit keinen schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Gemeinde Assamstadt zu rechnen ist. Die Versorgungsstrukturen werden vielmehr zukunftsfähig aufgestellt.
- Gegenüber den Umlandkommunen werden insbesondere gegenüber den Wettbewerbsbetrieben in **Krautheim** (Lidl, Penny, kleiner Edeka-Markt) sowie insbesondere in **Dörzbach** (leistungsfähiger Edeka-Markt) Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. rd. 2 – 3 % ausgelöst, welche aus etwas geringeren Kaufkraftabflüssen an die beiden Marktstandorte resultieren. Angesichts der geringen Höhe der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind hier keine Marktaustritte zu erwarten.
- Gegenüber dem nördlich gelegenen **Boxberg** mit seinen beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Penny sind nur vergleichsweise geringe Kundeneinkaufsbeziehungen vorhanden, weshalb hier nur geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1 % zu erwarten sind. Diese sind als marginal einzuordnen und werden keine Rückwirkungen i. S. von Marktaustritten nach sich ziehen.

- /// Gleiches gilt für die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den leistungsfähigen Lebensmittelmärkten im rd. 10 km nördlich gelegenen **Bad Mergentheim**, welches derzeit v. a. für größere Einkäufe frequentiert wird. Hier werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl unterschiedlichster Anbieter verteilen, sodass die aus der Verlagerung und Erweiterung des nahkauf-Lebensmittelmarktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.
- /// Gegenüber **sonstigen Standorten** außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. Ravenstein) bewegen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau und werden keine Rückwirkungen nach sich ziehen.
- /// Mit Bezug auf die **Nonfood-Waren** wurde ein Gesamtumsatz von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € ermittelt. Die Steigerung der Umsatzleistung in diesem Bereich dürfte rd. 0,1 Mio. € betragen und sich auf zahlreiche unterschiedliche Branchen und Anbieter verteilen, sodass eventuell auftretende Umsatzumverteilungseffekte in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und keine Rückwirkungen nach sich ziehen werden.²⁶

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung keine Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sowohl in Assamstadt selbst als auch in den umliegenden Kommunen zu erwarten sein. Das Beeinträchtigungsverbot wird demnach eingehalten. Die Verlagerung von nahkauf sichert langfristig die Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt.

²⁶ Der einzige Anbieter im Nichtlebensmittelbereich mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Nonfood-Angebot des geplanten nahkauf-Lebensmittelmarktes ist der Zeitschriftenladen „S'Lädle am Eck“ im Ortskern von Assamstadt, welche ebenfalls von der Bürger GmbH betrieben wird. Hier werden mögliche Umsatzumverteilungseffekte in einer Gesamtkalkulation mit der geplanten Verlagerung von nahkauf gesehen, sodass diese in einer Gesamtbetrachtung sich ebenfalls auf einem geringen Niveau bewegen werden und in der Gesamtbetrachtung nicht von Relevanz sind.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung eines durch die Bürger GmbH getragenen nahkauf-Marktes (rd. 400 m² VK) vom Standort Gartenstraße an den Standort Industriestraße ▪ Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 900 m² (inkl. Bäckerei, Metzgerei) 											
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 											
Standortrahmenbe- dingungen Assamstadt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: nicht-zentraler Ort Assamstadt mit ca. 2.246 Einwohnern, dynamische Bevölkerungsentwicklung, Lage im ländlichen Raum, Standort mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung (rd. 1.300 Arbeitsplätze) ▪ Verflechtungsbereich: ausschließlich Gemeindegebiet ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit punktuell vorhandenem kleinteiligem Handel, Versorgungsstandort nahkauf am nördlichen Ortsrand ▪ Am bestehenden Standort sind keine Entwicklungsmöglichkeiten für nahkauf vorhanden, eine Verlagerung und Neuaufstellung ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit zwingend erforderlich. Ohne eine Neuaufstellung ist der Weiterbetrieb des Marktes nicht gesichert. Die Folge wäre ein vollständiger Verlust der Grundversorgung der Gemeinde 											
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Assamstadt selbst, Streukundenanteil durch Arbeitskräfte im benachbarten Gewerbegebiet zu erwarten ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 2.246 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 4,6 Mio. € 											
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei 900 m² VK: ca. 2,5 Mio. €, davon ca. 2,2 – 2,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich 											
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Assamstadt</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">4 – 5 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Krautheim</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Dörzbach</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Boxberg</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">1 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">sonstige Standorte (Bad Mergentheim, Ravenstein)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">< 1 %</td> </tr> </table>	Assamstadt	4 – 5 %	Krautheim	2 – 3 %	Dörzbach	2 – 3 %	Boxberg	1 %	sonstige Standorte (Bad Mergentheim, Ravenstein)	< 1 %	
Assamstadt	4 – 5 %											
Krautheim	2 – 3 %											
Dörzbach	2 – 3 %											
Boxberg	1 %											
sonstige Standorte (Bad Mergentheim, Ravenstein)	< 1 %											

Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens

Der nahkauf-Lebensmittelmarkt ist derzeit der **einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Assamstadt** und trägt damit in großem Maße zu einer Sicherung der Grundversorgung vor Ort bei. Am aktuellen Standort ist ein weiterer Betrieb des Marktes aufgrund der dort vorhandenen Rahmenbedingungen nicht mehr möglich, sodass eine Verlagerung und damit einhergehende Modernisierungen und Anpassungen aktuelle Kundenbedürfnisse notwendig ist, um auch in Zukunft eine Grundversorgung für die Gemeinde Assamstadt sicherstellen zu können. Das Vorhaben der Bürger GmbH als Betreiber des nahkauf-Lebensmittelmarktes dient damit auch dazu, in Zukunft eine Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt mit rd. 2.245 Einwohnern sicherzustellen und so die Gemeinde auch als Wohnstandort attraktiv zu halten. Darüber hinaus können längere Versorgungsfahrten an die umliegenden Lebensmittelmarktstandorte vermieden und auch in Zukunft eine Versorgung vor Ort angeboten werden. Das Vorhaben dient dabei eindeutig der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt. Übergemeindliche Effekte auf die Grundversorgung anderer Kommunen im Umland sind mit der Verlagerung nicht verbunden.

Die Analyse der Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde Assamstadt und insbesondere am bestehenden Standort des nahkauf-Lebensmittelmarktes haben gezeigt, dass der vorgesehene **Standort** in der Industriestraße / Krautgartenweg den einzigen realistisch denkbaren Standort zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes darstellt. Am Bestandsstandort sind die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Gegebenheiten am Standort und der Immobilie nicht gegeben. Auch innerhalb des kleinpärzlichen Ortskerns sind aufgrund der Gebäude und Flächenstrukturen sowie aufgrund der Lage im Hochwasser-Überschwemmungsgebiet keine Entwicklungen möglich. Auch die anderen denkbaren Entwicklungsstandorte kommen aus unterschiedlichen Gründen nicht für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Betracht, sodass der Standort in der Industriestraße den einzig denkbaren Mikrostandort für die Umsetzung des Vorhabens darstellt.

Das **Einzugsgebiet** des erweiterten nahkauf-Marktes beschränkt sich i. W. auf die Gemeinde Assamstadt mit derzeit 2.246 Einwohnern. Eine über das Gemeindegebiet von Assamstadt hinausgehende Versorgungsbedeutung des Marktes wird dabei insbesondere durch die Lage von Assamstadt abseits von Hauptverkehrsachsen sowie die Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. So sind in alle Richtungen weitere Lebensmittelmärkte (wenn auch in einiger Entfernung zur Gemeinde Assamstadt) vorhanden. Einzig durch Arbeitspendlerverflechtungen mit dem im Standortumfeld gelegenen Gewerbebetrieben sind gewisse Kundenzuführeffekte von außerhalb der Gemeinde zu erwarten. Insofern unterstreicht auch die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebiets die überwiegend lokale Versorgungsfunktion des verlagerten nahkauf-Lebensmittelmarktes für die Gemeinde Assamstadt.

Die voraussichtlichen **Umsatzherkünfte** des verlagerten nahkauf-Lebensmittelmarktes zeigen die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung von Assamstadt ausgerichtete perspektivische Bedeutung des Marktes. So stammen rd. 82 % der Umsatzleistung des Marktes aus der Gemeinde Assamstadt selbst. Rd. 18 % des Umsatzes werden mit Arbeitskräften aus dem benachbarten Gewerbegebiet sowie durch sonstige Kunden generiert. Auch unter diesem Aspekt ist von einer fehlenden Regionalbedeutsamkeit des verlagerten nahkauf-Marktes auszugehen.

Übergemeindliche Wirkungen sind im hier vorliegenden Fall ebenfalls zu verneinen. Im Umland von Assamstadt werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die in allen umliegenden Städten und Gemeinden nicht zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Markt an seinem neuen Standort perspektivisch die Grundversorgung für die Gemeinde Assamstadt langfristig sichern wird. Ohne eine Verlagerung wäre ein Weiterbetrieb des Marktes am aktuellen Standort nicht gesichert und ein Verlust der Grundversorgung für die Gemeinde die Folge. Das Vorhaben ist demnach nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020) einzuordnen. Alle für die Bewertung der Regionalbedeutsamkeit heranzuziehenden Aspekte sprechen für das Fehlen von übergemeindlichen Wirkungen. Die Kommunen im Umland von Assamstadt werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Insofern ist eine Zulässigkeit des Vorhabens von der Bürger GmbH als Betreiber des nahkauf-Marktes mit rd. 900 m² VK vor dem Hintergrund der Regelungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gegeben.

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Die geplante Verlagerung des nahkauf Lebensmittelmarktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt erforderlich. Es greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben für eine Sicherung der Grundversorgung nach den raumstrukturellen Gegebenheiten geboten ist.</p> <p>Die geplante Verlagerung und Erweiterung des nahkauf-Marktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt mit Verweis auf die voran-gegangenen Ausführungen zwingend erforderlich, da es sich bei dem nahkauf-Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde handelt, welcher ohne eine Neuaufstellung und Modernisierung im Bestand gefährdet wäre. Die Folge wäre ein vollständiger Verlust der Grundversorgung vor Ort.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird am Standort unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde erfüllt. Nach eingehender Analyse der Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Assamstadt und der Prüfung von Alternativflächen im gesamten Gemeindegebiet lässt sich festhalten, dass eine Realisierung des Vorhabens ausschließlich am vorgesehenen Standort in der Industriestraße / Krautgartenweg möglich ist. Zwar befindet sich der Standort unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, jedoch ist zum einen eine fußläufige und Fahrradbindung an die Wohnlagen von Assamstadt vorgesehen. Zum anderen kann am Standort sowohl für die Wohnbevölkerung von Assamstadt als auch für die rd. 1.300 Arbeitskräfte im benachbarten Gewerbegebiet eine Versorgung vor Ort sichergestellt werden. Vor dem Hintergrund der besonderen Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde Assamstadt ist der Standort als einziger denkbarer Standort für einen Lebensmittelmarkt zu bewerten.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich auf die Gemeinde Assamstadt selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die perspektivische Versorgungsaufgabe des Marktes für die Gemeinde Assamstadt unterstreicht. Die Streukundeneffekte werden sich mit rd. 18 % auf einem geringen Niveau bewegen (vorwiegend durch Berufspendler aus dem benachbarten Gewerbegebiet). Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass rd. 82 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Assamstadt selbst stammen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird demnach nicht unterschritten.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben keine Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sowohl in Assamstadt selbst als auch in den umliegenden Kommunen zu erwarten sein. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich durchweg auf einem geringen Niveau. Die Verlagerung von nahkauf sichert somit langfristig die Grundversorgung der Gemeinde Assamstadt.</p>

GMA-Zusammenstellung 2017

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Assamstadt und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2: Mikrostandort und Einzelhandelsstrukturen in Assamstadt	13
Karte 3: Standortalternativen in Assamstadt	16
Karte 4: Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	24
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	8
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung / Prognose im regionalen Vergleich	10
Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (nahkauf mit 900 m ² VK)	26
Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen	29
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015	6
Abbildung 2: Planskizze Vorhaben nahkauf	11

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
"AM MERGENTHEIMER PFAD II"**

**TEIL E
LÄRMGUTACHTEN MIT GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG
DES BÜRO WÖLFEL, HÖCHBERG**

Gemeinde Assamstadt
Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“
Geräuschkontingentierung

Auftraggeber: Gemeinde Assamstadt
Bobstadter Straße 1
97959 Assamstadt

Berichtsnummer: Y0546/002-01

Dieser Bericht umfasst 8 Seiten Text und 15 Seiten Anhang.

Bekanntgegebene
Messstelle nach
§ 29b BImSchG
für Geräusche und
Erschütterungen

VMPA-geprüfte
Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109
VMPA-SPG-210-04-BY

Akkreditierung nach
DIN EN ISO/IEC 17025
für die Prüfarten Geräusche,
Erschütterungen und
Bauakustik

Höchberg, 06.09.2017



Dipl.-Ing. (FH) J. Genth
Bearbeitung



Dipl.-Ing. (FH) G. Bergold-Nitaj
Freigabe / fachliche Verantwortung



Änderungsindex

Version	Datum	Geänderte Seiten	Hinzugefügte Seiten	Erläuterungen
01	06.09.2017	-	-	Erstellung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
2	Unterlagen	3
3	Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes	4
4	Vorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete	5
5	Ermittlung der Geräuschkontingente.....	6
6	Gewerbelärmimmissionen an zu schützenden Nutzungen	6
7	Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz	7

Anhang

Vorabzug Bebauungsplan.....	A1
Übersichtslageplan mit Geometrie der Berechnung.....	A2
Bebauungsplan mit Darstellung der Geräuschkontingente	A3
Eingabedaten der Berechnung.....	A4
Flächenhafte Darstellung der Schallimmissionen	A10
Zusatzbelastung aus den Geräuschkontingenten im Plangebiet.....	A10
Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung)	A12
Einzelpunktberechnungen der Schallimmissionen.....	A14
Zusatzbelastung aus den Geräuschkontingenten im Plangebiet.....	A14
Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung)	A15

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Assamstadt plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mergentheimer Pfad II“, um die Ansiedelung eines Einzelhandelsmarktes zu ermöglichen. Die Planung sieht die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Einzelhandel (SO) sowie die Überplanung einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GEE) vor.

Das Plangebiet liegt im Osten von Assamstadt. Nördlich und westlich des Plangebietes bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Westen und Nordwesten befinden sich Wohn- und Mischbauflächen.

Für die geplanten SO- und GEE-Flächen sind die zulässigen Geräuschemissionen unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden GE-Flächen zu ermitteln.

2 Unterlagen

Nr.	Dokument/Quelle	Bezeichnung / Beschreibung
1	Gemeinde Assamstadt	Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ (Vorabzug vom 09.06.2017) Bebauungspläne „Seegründlein – Seewiesen“ (Februar 1992), „Gamberg“ (Mai 1995) und „Gamberg II“ (Fassung vom 23.01.2017) Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung (05.11.2008)
2	DIN 18005-1, 2002-07 Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, 1987-05	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
3	DIN 45691, 2006-12	Geräuschkontingentierung
4	DIN ISO 9613-2 1999-10 und Entwurf 1997-09	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
5	TA Lärm, 1998-08 letzte Änderung 01.06.2017	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
6	Wölfel Engineering, Höchberg	„IMMI“ Release 20161003, Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu VDI 2714:1988-01, VDI 2720 Blatt1:1997-03, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990/2015, RLS 90:1990

3 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Assamstadt. Nach dem vorliegenden Vorentwurf /1/ ist im westlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO) geplant und im östlichen Teil die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Im Westen und im Süden des Plangebietes sind Grünflächen geplant. Der Bereich des geplanten GEE ist derzeit Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seegründlein – Seewiesen“ und wird aufgrund notwendiger Flächenumverteilungen im Rahmen des aktuellen Verfahrens überplant. Dort besteht eine Schreinerei.

Das bestehende Gewerbegebiet „Seegründlein – Seewiesen“ schließt sich östlich an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebietes liegen die bestehenden Gewerbegebiete „Gamberg“ und „Gamberg II“ /1/. Die Darstellung eines Teils der Gewerbegebietsfläche des BP „Gamberg II“ ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes noch nicht aktualisiert, diese Aktualisierung ist derzeit im Verfahren. Südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Seegründlein – Seewiesen“ stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan weitere Gewerbeflächen dar.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan /1/ stellt westlich des Plangebietes in ca. 55 m Entfernung Wohnbauflächen dar, daran nach Westen anschließend findet sich bestehende Wohnbebauung. In ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich Mischbauflächen im Norden und etwas weiter im Norden auf einer als Grünfläche dargestellten Fläche Nutzungen, deren Schutzanspruch im Rahmen dieser Untersuchung dem eines Mischgebietes gleichgestellt wird. Die Wohnbauflächen weiter im Norden werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht explizit untersucht, da hier bei Berücksichtigung der näher gelegenen Immissionsorte keine unzulässigen Immissionen aus dem Plangebiet zu erwarten sind.

Seite A1 ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Mergentheimer Pfad II“ dokumentiert. Der Lageplan auf Seite A2 zeigt die beschriebene örtliche Situation.

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden für die Praxis durch die DIN 18005-1 /2/ konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

In der DIN 18005-1 sind die in der folgenden Tabelle genannten Orientierungswerte (OW) für Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen festgelegt:

		WA	M / MD	GE
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Für die Geräuschkontingentierung der geplanten gewerblich genutzten Flächen gemäß DIN 45691 /4/ sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm /5/ maßgebend, welche für Gewerbelärmimmissionen gemäß Rechtsprechung auch im Rahmen der Bauleitplanung bindend sind. Die IRW der TA Lärm sind identisch mit den oben genannten OW für Gewerbelärm. Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen.

Bei Ausschöpfung der einzuhaltenden IRW durch die bestehenden Gewerbeflächen wird in Anlehnung an die TA Lärm angestrebt, die genannten OW bzw. IRW an den zu schützenden Nutzungen durch die Zusatzbelastung um 6 dB(A) zu unterschreiten.

4 Vorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete

Für die bestehenden GEe- und GE-Flächen der Bebauungspläne „Gamberg“ und „Gamberg II“ sind in den Bebauungsplänen keine Anforderungen an den Schallimmissionsschutz festgesetzt, ebenso wie für die bestehenden GEe- und GE-Flächen des Bebauungsplanes „Seegründlein – Seewiesen“ /1/.

Für diese Flächen werden Flächenschallquellen mit pauschalen gewerbegebietstypischen Emissionen modelliert. Im Falle der GE-Flächen des Bebauungsplanes „Gamberg“ wird davon ausgegangen, dass diese an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die zulässigen OW bzw. IRW ausschöpfen.

Für die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Gewerbeflächen werden ebenfalls Flächenschallquellen mit pauschalen gewerbegebietstypischen Emissionen modelliert, um die „planerische Vorbelastung“ zu berücksichtigen.

Der Lageplan auf Seite A2 zeigt die beschriebenen Flächen und die zugrunde gelegten Emissionen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick:

Gebiet	Teilfläche	L _w tags in dB(A)	L _w nachts in dB(A)
Gamberg	GEe West	60	45
	GE West	64	49
	GE Ost N	65	50
	GE Ost S	65	50
Gamberg II	GE Nord	65	50
	GE Mitte	65	50
	GE Südwest	65	50
	GE Südost	65	50
Seegründlein – Seewiesen	GEe Nordwest	64	49
	GE Nord	65	50
	GE Südwest	65	50
	GE Süd	65	50
GE-Flächen gem. FNP	GE FNP Südwest	65	50
	GE FNP Südost	65	50
	GE FNP Ost	65	50

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt für die festgelegten L_w gemäß ISO 9613-2 /3/ unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

5 Ermittlung der Geräuschkontingente

Für die SO- und GEE-Flächen im Plangebiet werden Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 definiert, mit denen an den zu schützenden Nutzungen die OW bzw. IRW für Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Bei Ausschöpfung der OW bzw. IRW durch die Vorbelastung wird für die Zusatzbelastung (BP „Am Mergentheimer Pfad II“) eine Unterschreitung der OW bzw. IRW um mindestens 6 dB angestrebt.

Unter den genannten Anforderungen werden folgende zulässige Geräuschkontingente ermittelt:

Fläche	Fläche (ca.)	L _{EK} tagsüber / nachts
SO	8.420 m ²	65 / 50 dB(A)
GEE	4.830 m ²	64 / 49 dB(A)

Die Lage der Flächen mit den ermittelten Geräuschkontingenten können dem Plan auf der Seite A3 entnommen werden.

6 Gewerbelärmimmissionen an zu schützenden Nutzungen

Die infolge der für die geplanten gewerblich genutzten Flächen zu Grunde gelegten zulässigen Schallemissionen an den zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit dem PC-Programm IMMI /6/ gemäß ISO 9613-2 bzw. DIN 45691 ermittelt und dargestellt. Bei der Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45691 ist die Geländetopografie nicht relevant. Die Schallabschirmung durch vorhandene Gebäude ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Bei der Ausbreitungsberechnung gemäß ISO 9613-2 wird allein das Abstandsmaß berücksichtigt.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen aufgrund der ermittelten Geräuschkontingente (Zusatzbelastung durch Flächen im Plangebiet) sind jeweils für den Tages- und den Nachtzeitraum auf den Seiten A10 und A11 dargestellt. Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen für die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) sind jeweils für den Tages- und den Nachtzeitraum auf den Seiten A12 und A13 dargestellt.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung an ausgewählten Immissionsorten sind für die Zusatzbelastung und die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) auf den Seiten A14 und A15 dokumentiert.

An ausgewählten Immissionsorten werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schallimmissionen ermittelt (Immissionen gerundet):

Bezeichnung / Adresse	Schutzanspruch	OW bzw. IRW	Vorbelastung	Zusatzbelastung	Gesamtbelastung
		in dB(A) tags / nachts	in dB(A) tags / nachts	in dB(A) tags / nachts	in dB(A) tags / nachts
IP1 Erlenbacher Weg 2	MI	60 / 45	58 / 43	46 / 31	59 / 44
IP2 Mergentheimer Str. 48	MI	60 / 45	58 / 43	53 / 38	59 / 44
IP3 WA FNP	WA	55 / 40	55 / 40	49 / 34	56 / 41
IP4 Germanenstr. 11	WA	55 / 40	54 / 39	47 / 32	54 / 39

An den Immissionsorten IP1, IP2 und IP4 unterschreiten die ermittelten Immissionspegel durch die Gesamtbelastung die für Gewerbelärm zulässigen OW der DIN 18005-1 bzw. IRW der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts.

Am Immissionsort IP3 wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass die Vorbelastung die zulässigen OW bzw. IRW bereits vollständig ausschöpft. Bei gleichzeitiger Ausschöpfung der festgelegten Zusatzbelastung ist die in der oben dargestellten Tabelle aufgeführte Überschreitung der OW bzw. IRW durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) um 1 dB möglich. Die Immissionen des Plangebietes (Zusatzbelastung) liegen dabei um 6 dB unter den maßgebenden OW bzw. IRW.

Die Begrenzung der Kontingente im Plangebiet ergibt sich maßgeblich durch die zu schützenden Nutzungen im MI im Nordwesten und in der westlich im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche.

7 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die Nutzung der gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mergentheimer Pfad II“ führt an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festzulegenden zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Hierbei können abschirmende Bauwerke auf den Betriebsgrundstücken selbst berücksichtigt werden.

Das für die SO-Fläche ermittelte zulässige Geräuschkontingent stellt für GE-Gebiete kaum eingeschränkte Werte dar und ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes. Das für die GEE-Fläche ermittelte Geräuschkontingent stellt für GE-Gebiete typische Werte dar und schränkt den Betrieb der vorhandenen Schreinerei nicht ein.

Sofern sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine relevante Änderung bezüglich der zu Grunde gelegten Flächen ergibt, sind die ermittelten Kontingente zu überprüfen und ggf. anzupassen.

An den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst sind aufgrund der Vorbelastung oder aufgrund der in der Umgebung bestehenden Gewerbebetriebe keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorbelastung bei der vorliegenden Untersuchung pauschal berücksichtigt wurde, und es sich nicht um eine Kontingentierung der bestehenden Gewerbegebietsflächen der Bebauungspläne „Gamberg“, „Gamberg II“ und „See Gründlein – Seewiesen“ bzw. der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsflächen handelt.

Weiter weisen wir darauf hin, dass aus schalltechnischer Sicht keine Erfordernis für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im östlichen Teil des Plangebietes besteht, da in der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gewerbegebietstypische Geräuschkontingente ermittelt wurden.

Für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierung vor (Bezeichnungen frei wählbar):

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)

<i>Fläche</i>	<i>L_{EK} tagsüber</i>	<i>L_{EK} nachts</i>
<i>SO</i>	<i>64</i>	<i>49</i>
<i>GEE</i>	<i>65</i>	<i>50</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Für die Begründung zum Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierungen vor

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die Flächen im Geltungsbereich „Am Mergentheimer Pfad II“ zulässige Geräuschkontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung so festgelegt, dass bei deren Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung durch Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“) an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. die Immissionen bei Ausschöpfung der Richtwerte durch die Vorbelastung nicht relevant weiter erhöht werden. Die ermittelten Geräuschkontingente beziehen sich auf die als SO- bzw. GEe-Fläche dargestellten Flächen.

Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente wurde die sogenannte „planerische Vorbelastung“ für die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Assamstadt südlich und östlich des Plangebietes dargestellten Erweiterungsflächen für Gewerbegebiete berücksichtigt, so dass dort aus schalltechnischer Sicht noch weitere gewerbliche Entwicklungen möglich sind.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 nachzuweisen.

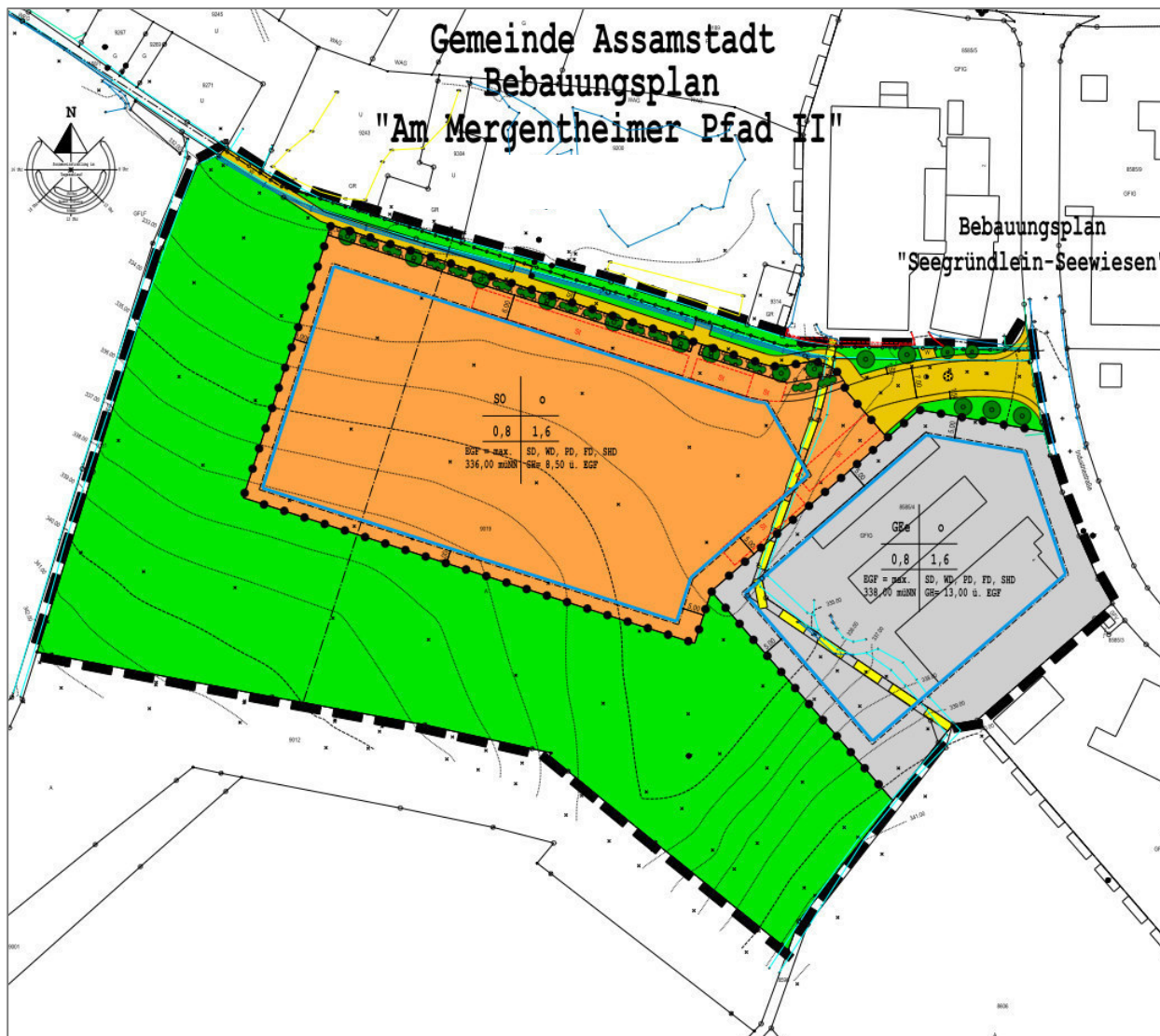
Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der angrenzenden bestehenden bzw. noch möglichen Gewerbegebiete ein. An den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind aufgrund der Vorbelastung keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten.

Auch aufgrund der ermittelten Geräuschkontingente im Plangebiet sind an den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Gn / BN

Anhang

Vorabzug Bebauungsplan

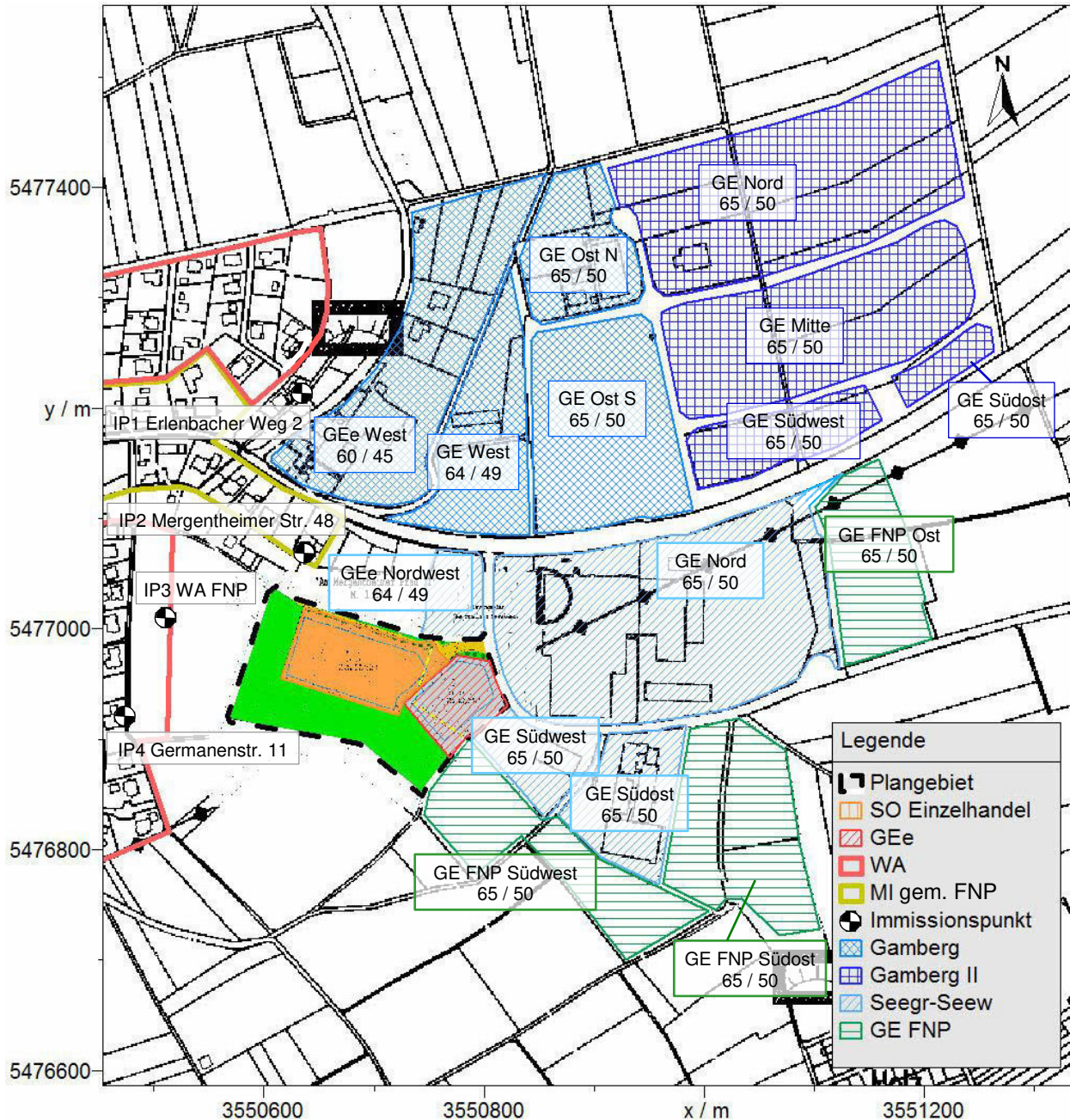


Ausschnitt aus Vorabzug Bebauungsplan (09.06.2017), maßstabslos

Quelle: Gemeinde Assamstadt /1/

Übersichtslageplan mit Geometrie der Berechnung

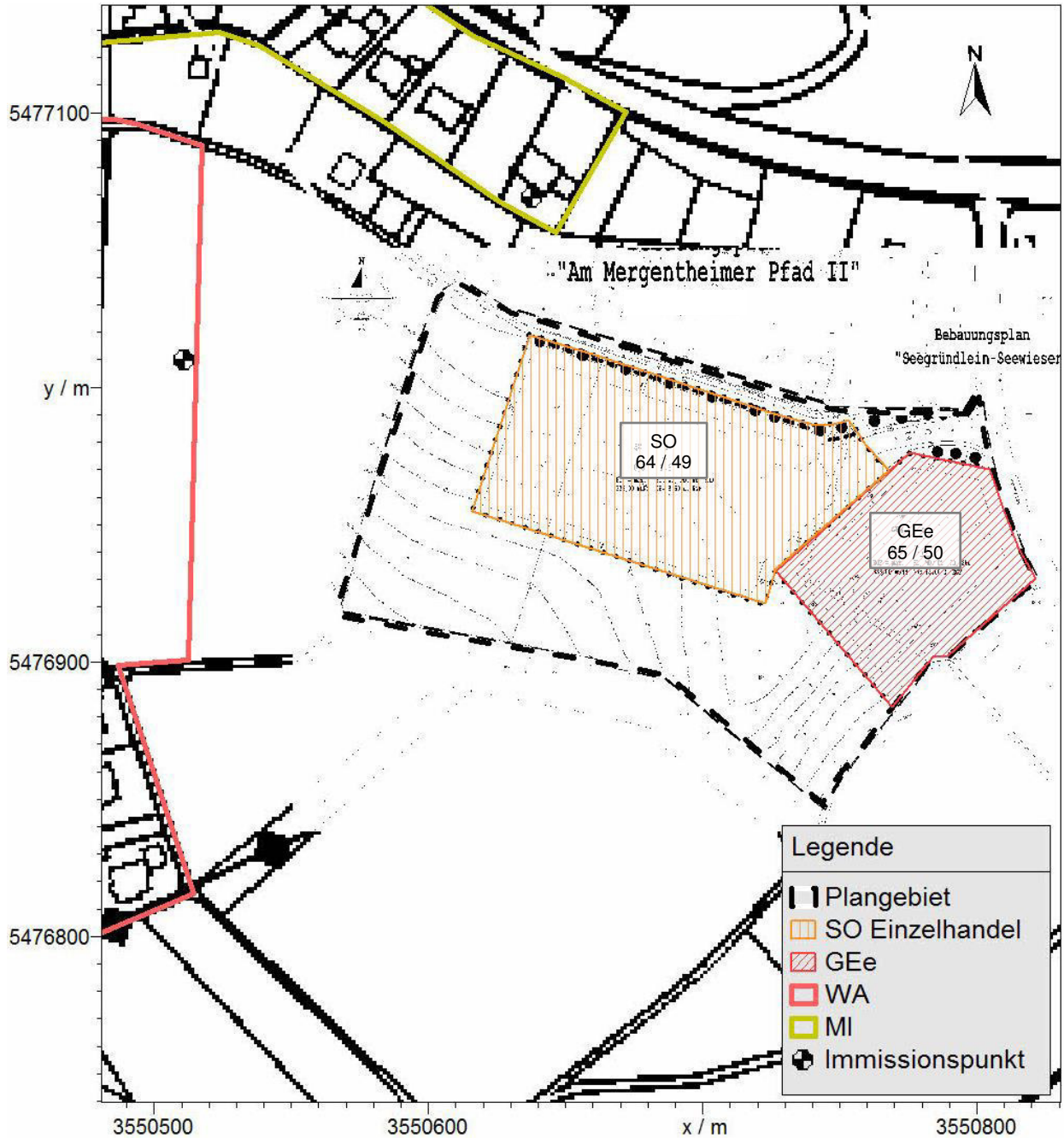
Darstellung der für die Vorbelastung zu Grunde gelegten Emissionen L_w tags / nachts in dB(A).



Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Quelle: Gemeinde Assamstadt /1/

Bebauungsplan mit Darstellung der Geräuschkontingente



Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“

Quelle: Gemeinde Assamstadt /1/

Eingabedaten der Berechnung

Projekt Eigenschaften			
Prognosetyp:	Lärm		
Prognoseart:	Lärm (nationale Normen)		
Beurteilung nach:	Keine Beurteilung	Nr.	Zeitraum
		1	Tag
		2	Nacht
			Dauer /h
			16,00
			8,00

Arbeitsbereich			
Koordinatensystem:	Gauß-Krüger (Streifenbreite 3°)		
Koordinatendatum:	Potsdam (Bessel)		
	von ...	bis ...	Ausdehnung
x /m	3548740,00	3551730,00	2990,00
y /m	5476020,00	5477650,00	1630,00
z /m	-30,00	-10,00	20,00
Geländehöhen in den Eckpunkten			
xmin / ymax (z4)	0,00	xmax / ymax (z3)	0,00
xmin / ymin (z1)	0,00	xmax / ymin (z2)	0,00
			Fläche
			4,87 km²

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
Elementgruppen	Variante 0	Vorbelastung	Zusatzbelastung	Gesambelastung	Nahkauf
Gruppe 0	+	+	+	+	+
Vorbelastung	+	+		+	
Zusatzbelastung	+		+	+	
IP	+	+	+	+	+

Verfügbare Raster											
Name	x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	dx /m	dy /m	nx	ny	Bezug	Höhe /m	Bereich
6m, 3x3	3548742,00	3551730,00	5476020,00	5477649,00	3,00	3,00	997	544	relativ	6,00	Arbeitsbereich

Berechnungseinstellung	Kopie von "Referenzeinstellung"	
	Punktberechnung	Rasterberechnung
Rechenmodell		
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT		
L /m		
Geländekanten als Hindernisse	Ja	Ja
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen	Ja	Ja
Freifeld vor Reflexionsflächen /m		
für Quellen	1.0	1.0
für Immissionspunkte	1.0	1.0
Haus: weißer Rand bei Raster	Nein	Nein
Zwischenausgaben	Keine	Keine
Art der Einstellung	Referenzeinstellung	Referenzeinstellung
Reichweite von Quellen begrenzen:		
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein
Projektion von Linienquellen	Ja	Ja
Projektion von Flächenquellen	Ja	Ja
Beschränkung der Projektion	Nein	Nein
* Radius /m um Quelle herum:		
* Radius /m um IP herum:		
Mindestlänge für Teilstücke /m	1.0	1.0
Variable Min.-Länge für Teilstücke:		
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle	Nein	Nein
Zus. Faktor für Abstandskriterium	1.0	1.0
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:		
* Einfügungsdämpfung begrenzen:		
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:		
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:		

Eingabedaten der Berechnung

Berechnung der Abschirmung bei VDI 2720, ISO9613			
* Seitlicher Umweg	Ja	Ja	
* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen	Nein	Nein	
Reflexion			
Reflexion (max. Ordnung)	1	1	
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein	
* Suchradius /m			
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:			
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein	
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein	
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja	
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja	
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein	
Teilstück-Kontrolle			
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja	
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein	
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein	
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1	
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein	

Globale Parameter	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen	0,00		
Temperatur /°	10		
relative Feuchte /%	70		
Wohnfläche pro Einw. /m² (=0.8*Brutto)	40,00		
Mittlere Stockwerkshöhe in m	2,80		
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00

Parameter der Bibliothek: P-Lärmstudie	Kopie von "Referenzeinstellung"
Parkplatzlärmstudie	Parkplatzlärmstudie 2007
Ausbreitungsberechnung nach	ISO 9613-2

Parameter der Bibliothek: ISO 9613-2	Kopie von "Referenzeinstellung"
Mit-Wind Wetterlage	Ja
Vereinfachte Formel (Nr. 7.3.2) für Bodendämpfung bei	
frequenzabhängiger Berechnung	Nein
frequenzunabhängiger Berechnung	Ja
Berechnung der Mittleren Höhe Hm	streng nach ISO 9613-2
nur Abstandsmaß berechnen(veraltet)	Ja
Hindernisdämpfung - auch negative Bodendämpfung abziehen	Nein
Abzug höchstens bis -Dz	Nein
"Additional recommendations" - ISO TR 17534-3	Ja
ABar nach Erlass Thüringen (01.10.2015)	Nein
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente	Nein
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente	Nein
Berücksichtigt Boden-Elemente	Nein

Emissionsvarianten			
T1	Tag		
T2	Nacht		

Eingabedaten der Berechnung

Immissionspunkt (4)							Variante 0	
Bezeichnung	Gruppe	Richtwerte /dB(A)		Nutzung	T1	T2		
		Geometrie: x /m		y /m	z(abs) /m		z(rel) /m	
IPkt001	IP ErlBachW 2	IP	Richtwerte /dB(A)		---	60,00	45,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	3550635,20	5477213,38	6,00		6,00	
IPkt002	IP Mheimer Str 48	IP	Richtwerte /dB(A)		---	60,00	45,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	3550637,74	5477068,94	6,00		6,00	
IPkt003	IP WA FNP	IP	Richtwerte /dB(A)		---	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	3550511,13	5477009,71	6,00		6,00	
IPkt004	IP Germanenstr 11	IP	Richtwerte /dB(A)		---	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	3550473,67	5476919,00	6,00		6,00	

Flächen-SQ/DIN 45691 (2)							Variante 0	
FLGK001	Bezeichnung	GEE Schreinerei	Wirkradius /m		99999,00			
	Gruppe	Zusatzbelastung	Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	13	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Länge /m	275,48		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m (2D)	275,48	Tag	65,00	-	-	101,84	65,00
	Fläche /m²	4831,42	Nacht	50,00	-	-	86,84	50,00
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550775,45	5476975,90	0,00		0,00
			2	3550804,61	5476969,83	0,00		0,00
			3	3550806,85	5476963,83	0,00		0,00
			4	3550810,00	5476954,82	0,00		0,00
			5	3550815,43	5476940,80	0,00		0,00
			6	3550820,01	5476932,78	0,00		0,00
			7	3550821,58	5476930,07	0,00		0,00
			8	3550789,26	5476902,02	0,00		0,00
			9	3550783,97	5476901,74	0,00		0,00
			10	3550769,03	5476883,10	0,00		0,00
			11	3550726,71	5476932,89	0,00		0,00
			12	3550768,16	5476969,26	0,00		0,00
			13	3550775,45	5476975,90	0,00		0,00
FLGK002	Bezeichnung	SO Einzelhandel	Wirkradius /m		99999,00			
	Gruppe	Zusatzbelastung	Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)			
	Knotenzahl	15	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Länge /m	392,90		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m (2D)	392,90	Tag	64,00	-	-	103,25	64,00
	Fläche /m²	8417,46	Nacht	49,00	-	-	88,25	49,00
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550636,80	5477018,94	0,00		0,00
			2	3550616,00	5476954,51	0,00		0,00
			3	3550722,81	5476921,06	0,00		0,00
			4	3550726,74	5476933,52	0,00		0,00
			5	3550768,03	5476969,76	0,00		0,00
			6	3550757,54	5476981,07	0,00		0,00
			7	3550757,87	5476981,40	0,00		0,00
			8	3550753,45	5476987,46	0,00		0,00
			9	3550752,47	5476987,63	0,00		0,00
			10	3550746,08	5476986,15	0,00		0,00
			11	3550741,16	5476986,15	0,00		0,00
			12	3550724,78	5476990,74	0,00		0,00
			13	3550683,17	5477004,18	0,00		0,00
			14	3550661,21	5477011,56	0,00		0,00
			15	3550636,80	5477018,94	0,00		0,00

Eingabedaten der Berechnung

Flächen-SQ /ISO 9613 (15)										Gesamtbelastung	
FLQI001	Bezeichnung	GE FNP Ost		Wirkradius /m						99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0						0,00	
	Knotenzahl	10		Hohe Quelle						Nein	
	Länge /m	475,70		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)					
	Länge /m (2D)	475,70		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	12053,68			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	65,00	-	-	105,81	65,00		
				Nacht	50,00	-	-	90,81	50,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m			
			Knoten:	1	3551100,96	5477110,50	2,00		2,00		
			10	3551100,96	5477110,50	2,00		2,00			
FLQI002	Bezeichnung	GE FNP Südost		Wirkradius /m						99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0						0,00	
	Knotenzahl	13		Hohe Quelle						Nein	
	Länge /m	570,02		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)					
	Länge /m (2D)	570,02		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	18429,32			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	65,00	-	-	107,66	65,00		
				Nacht	50,00	-	-	92,66	50,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m			
			Knoten:	1	3550987,25	5476908,72	2,00		2,00		
			13	3550987,25	5476908,72	2,00		2,00			
FLQI003	Bezeichnung	GE FNP Südwest		Wirkradius /m						99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0						0,00	
	Knotenzahl	13		Hohe Quelle						Nein	
	Länge /m	717,20		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)					
	Länge /m (2D)	717,20		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	14435,39			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	65,00	-	-	106,59	65,00		
				Nacht	50,00	-	-	91,59	50,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m			
			Knoten:	1	3550785,22	5476898,06	2,00		2,00		
			13	3550785,22	5476898,06	2,00		2,00			
FLQI004	Bezeichnung	GE Gamberg II Südost		Wirkradius /m						99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0						0,00	
	Knotenzahl	11		Hohe Quelle						Nein	
	Länge /m	250,91		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)					
	Länge /m (2D)	250,91		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	2763,84			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	65,00	-	-	99,42	65,00		
				Nacht	50,00	-	-	84,42	50,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m			
			Knoten:	1	3551184,14	5477200,60	2,00		2,00		
			11	3551184,14	5477200,60	2,00		2,00			
FLQI005	Bezeichnung	GE Gamberg II Südwest		Wirkradius /m						99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0						0,00	
	Knotenzahl	15		Hohe Quelle						Nein	
	Länge /m	443,30		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)					
	Länge /m (2D)	443,30		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	8286,43			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	65,00	-	-	104,18	65,00		
				Nacht	50,00	-	-	89,18	50,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m			
			Knoten:	1	3550994,08	5477126,04	2,00		2,00		
			15	3550994,08	5477126,04	2,00		2,00			

Eingabedaten der Berechnung

FLQI006	Bezeichnung	GE Gamberg II Mitte		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	25		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	745,49		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	745,49		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	28835,71			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	109,60
				Nacht	50,00	-	94,60
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550978,10	5477196,87	2,00	2,00
			25	3550978,10	5477196,87	2,00	2,00
FLQI007	Bezeichnung	GE Gamberg II N		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	16		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	866,11		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	866,11		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	38519,44			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	110,86
				Nacht	50,00	-	95,86
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550912,81	5477417,96	2,00	2,00
			16	3550912,81	5477417,96	2,00	2,00
FLQI008	Bezeichnung	GE Gamberg Ost S		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	10		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	613,48		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	613,48		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	23319,01			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	108,68
				Nacht	50,00	-	93,68
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550845,52	5477085,96	2,00	2,00
			10	3550845,52	5477085,96	2,00	2,00
FLQI009	Bezeichnung	GE Gamberg Ost N		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	13		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	424,43		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	424,43		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	11199,87			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	105,49
				Nacht	50,00	-	90,49
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550864,06	5477412,66	2,00	2,00
			13	3550864,06	5477412,66	2,00	2,00
FLQI010	Bezeichnung	GE Gamberg West		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	15		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	646,89		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	646,89		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	14177,15			dB(A)	dB	dB
				Tag	64,00	-	105,52
				Nacht	49,00	-	90,52
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550823,46	5477327,42	2,00	2,00
			15	3550823,46	5477327,42	2,00	2,00

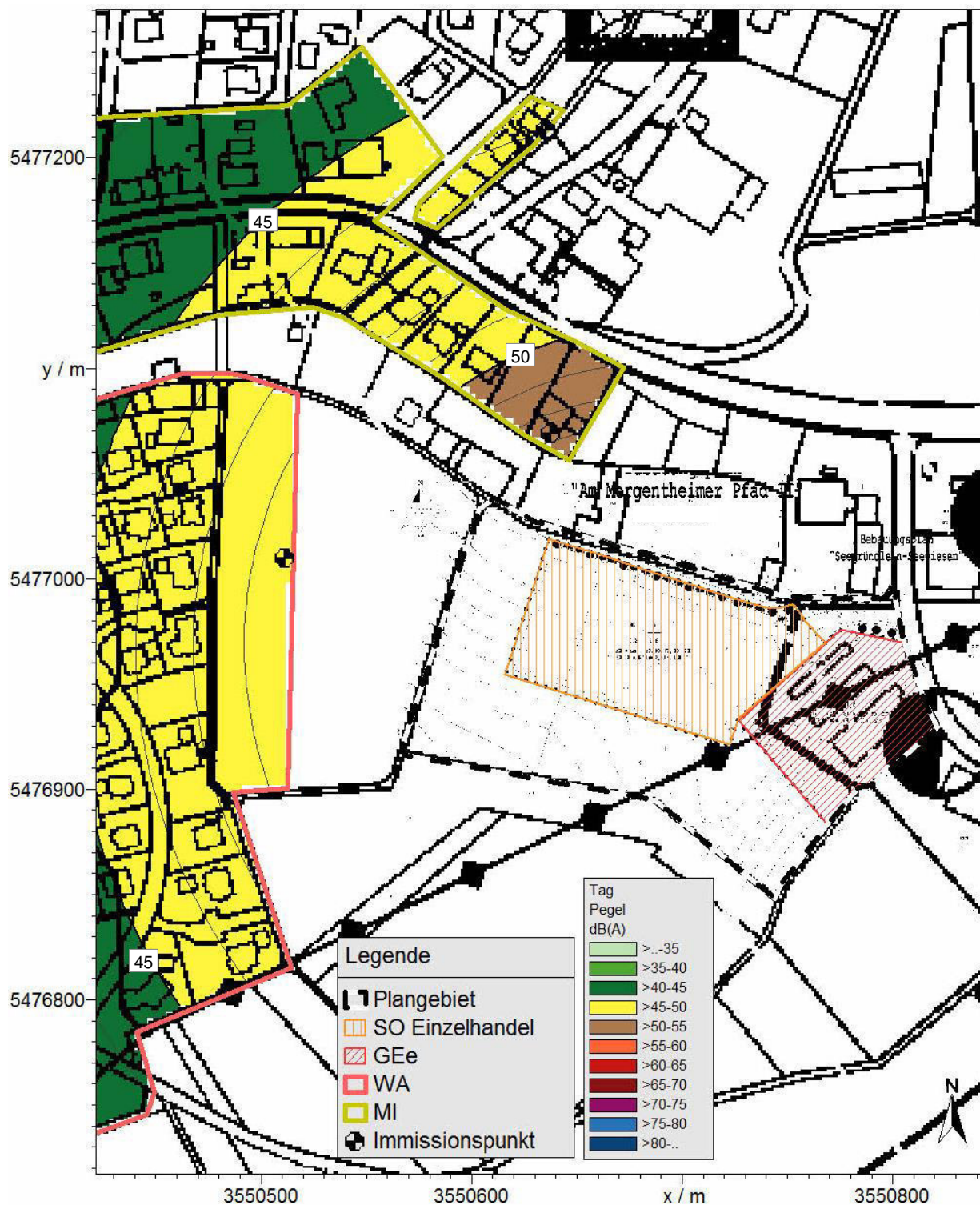
Eingabedaten der Berechnung

FLQI011	Bezeichnung	GEe Gamberg West		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	21		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	875,20		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	875,20		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	26956,21			dB(A)	dB	dB
				Tag	60,00	-	104,31
				Nacht	45,00	-	89,31
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550733,74	5477377,67	2,00	2,00
			21	3550733,74	5477377,67	2,00	2,00
FLQI012	Bezeichnung	GE Seegr-Seew Süd		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	13		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	419,04		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	419,04		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	9916,61			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	104,96
				Nacht	50,00	-	89,96
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550913,70	5476904,51	2,00	2,00
			13	3550913,70	5476904,51	2,00	2,00
FLQI013	Bezeichnung	GE Seegr-Seew Südwest		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	16		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	329,88		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	329,88		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	5751,32			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	102,60
				Nacht	50,00	-	87,60
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550821,47	5476929,40	2,00	2,00
			16	3550821,47	5476929,40	2,00	2,00
FLQI014	Bezeichnung	GE Seegr-Seew Nord		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	53		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	981,87		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	981,87		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	47840,11			dB(A)	dB	dB
				Tag	65,00	-	111,80
				Nacht	50,00	-	96,80
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550815,20	5477065,83	2,00	2,00
			53	3550815,20	5477065,83	2,00	2,00
FLQI015	Bezeichnung	GEe Seegr-Seew Nordwest		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Vorbelastung		D0		0,00	
	Knotenzahl	15		Hohe Quelle		Nein	
	Länge /m	259,45		Emission ist		flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Länge /m (2D)	259,45		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag
	Fläche /m²	4073,83			dB(A)	dB	dB
				Tag	64,00	-	100,10
				Nacht	49,00	-	85,10
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	3550756,73	5477072,07	2,00	2,00
			15	3550756,73	5477072,07	2,00	2,00

Flächenhafte Darstellung der Schallimmissionen

Zusatzbelastung aus den Geräuschkontingenten im Plangebiet

Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 6,0 m ü. GOK



Quelle Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt /1/

Flächenhafte Darstellung der Schallimmissionen

Zusatzbelastung aus den Geräuschkontingenten im Plangebiet

Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), Berechnungshöhe 6,0 m ü. GOK



Quelle Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt /1/

Flächenhafte Darstellung der Schallimmissionen

Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung)

Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 6,0 m ü. GOK

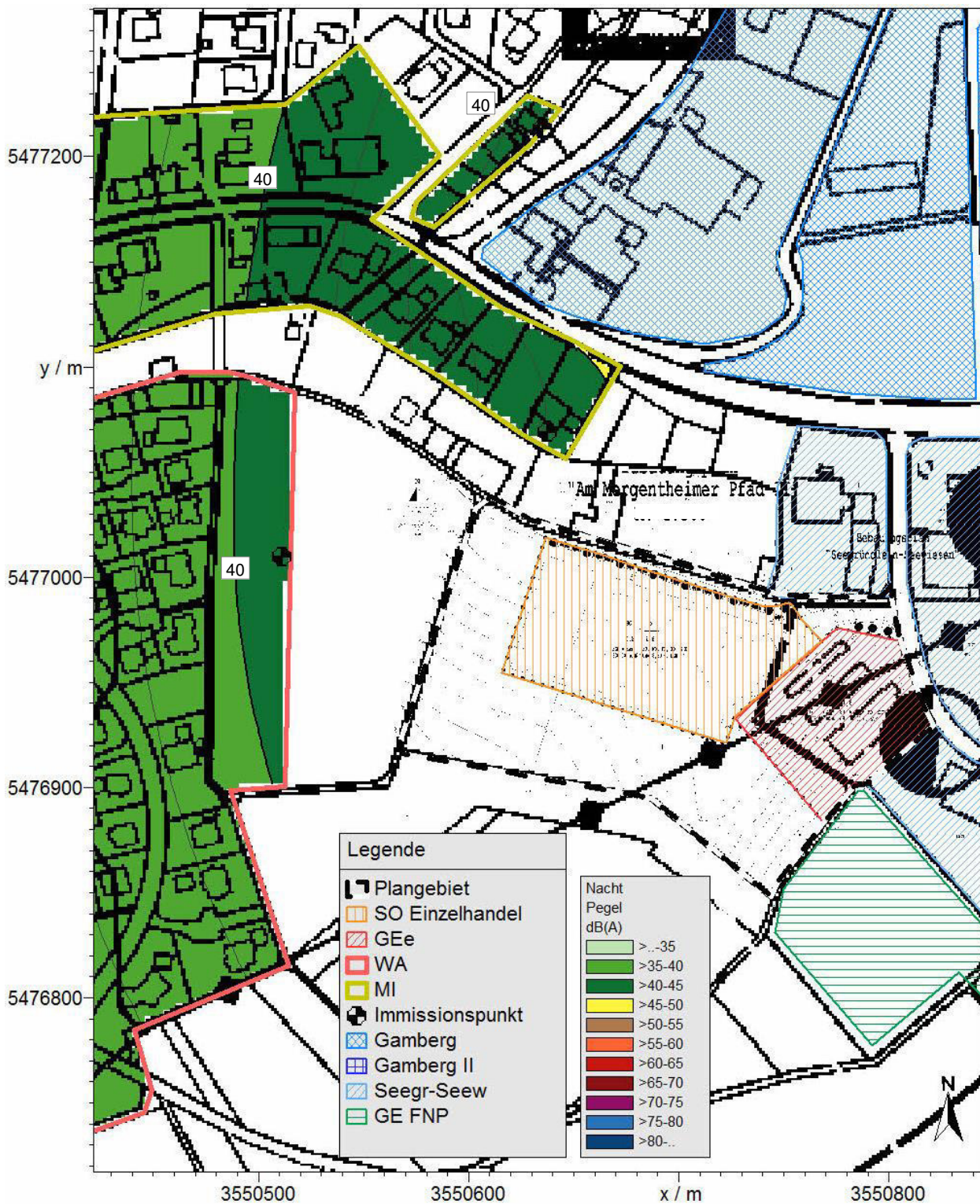


Quelle Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt /1/

Flächenhafte Darstellung der Schallimmissionen

Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung)

Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), Berechnungshöhe 6,0 m ü. GOK



Quelle Bildhintergrund: Flächennutzungsplan i. V. m. Vorabzug Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“, Gemeinde Assamstadt /1/

Einzelpunktberechnungen der Schallimmissionen

Zusatzbelastung aus den Geräuschkontingenten im Plangebiet

Lr,i,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort für einzelne Schallquelle
Lr, A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort, aufsummiert

Mittlere Liste »		Punktberechnung			
Immissionsberechnung					
IPkt001 »	IP1 ErlBachW 2	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550635,20 m		y = 5477213,38 m	
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK002 »	SO Einzelhandel	44,3	44,3	29,3	29,3
FLGK001 »	GEe Schreinerei	40,9	45,9	25,9	30,9
	Summe		45,9		30,9

IPkt002 »	IP2 Mheimer Str 48	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550637,74 m		y = 5477068,94 m	
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK002 »	SO Einzelhandel	51,8	51,8	36,8	36,8
FLGK001 »	GEe Schreinerei	45,1	52,7	30,1	37,7
	Summe		52,7		37,7

IPkt003 »	IP3 WA FNP	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550511,13 m		y = 5477009,71 m	
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK002 »	SO Einzelhandel	47,6	47,6	32,6	32,6
FLGK001 »	GEe Schreinerei	42,1	48,7	27,1	33,7
	Summe		48,7		33,7

IPkt004 »	IP4 Germanenstr 11	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550473,67 m		y = 5476919,00 m	
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK002 »	SO Einzelhandel	45,7	45,7	30,7	30,7
FLGK001 »	GEe Schreinerei	41,3	47,0	26,3	32,0
	Summe		47,0		32,0

Einzelpunktberechnungen der Schallimmissionen

Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung)

L_{r,i,A} Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort für einzelne Schallquelle

L_{r,A} Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort, aufsummiert

Mittlere Liste »		Punktberechnung			
Immissionsberechnung					
IPkt001 »	IP ErlBachW 2	Gesamtbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550635,20 m		y = 5477213,38 m	
		z = 6,00 m			
		Tag		Nacht	
		L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung	58,4	58,4	43,4	43,4
Elementgruppe »	Zusatzbelastung	45,9	58,7	30,9	43,7
	Summe		58,7		43,7

IPkt002 »	IP Mheimer Str 48	Gesamtbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550637,74 m		y = 5477068,94 m	
		z = 6,00 m			
		Tag		Nacht	
		L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung	57,9	57,9	42,9	42,9
Elementgruppe »	Zusatzbelastung	52,7	59,1	37,7	44,1
	Summe		59,1		44,1

IPkt003 »	IP WA FNP	Gesamtbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550511,13 m		y = 5477009,71 m	
		z = 6,00 m			
		Tag		Nacht	
		L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung	54,5	54,5	39,5	39,5
Elementgruppe »	Zusatzbelastung	48,7	55,5	33,7	40,5
	Summe		55,5		40,5

IPkt004 »	IP Germanenstr 11	Gesamtbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 3550473,67 m		y = 5476919,00 m	
		z = 6,00 m			
		Tag		Nacht	
		L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung	53,5	53,5	38,5	38,5
Elementgruppe »	Zusatzbelastung	47,0	54,4	32,0	39,4
	Summe		54,4		39,4



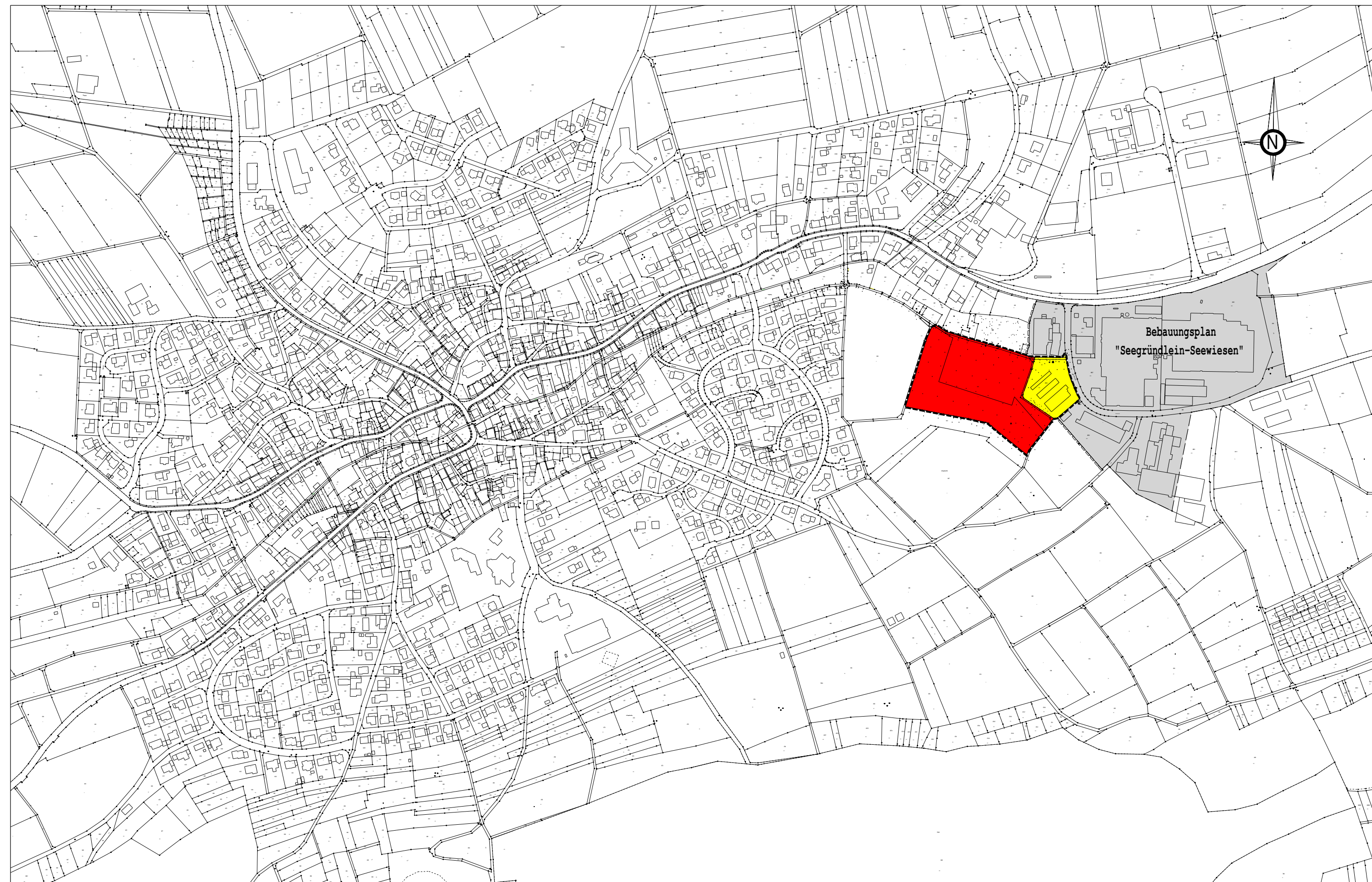
Planungsgebiet



Geltungsbereich Bebauungsplan "Seegründlein-Seewiesen"



Aufhebungsbereich Bebauungsplan "Seegründlein-Seewiesen"



Bebauungsplan der Gemeinde Assamstadt "Am Mergentheimer Pfad II"

Übersichtslageplan
M. 1:5000

Assamstadt,

Fassung vom: 18.12.2017
18.09.2017
24.07.2017

Bürgermeister

Dienstsiegel

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom.....überein.
Assamstadt,

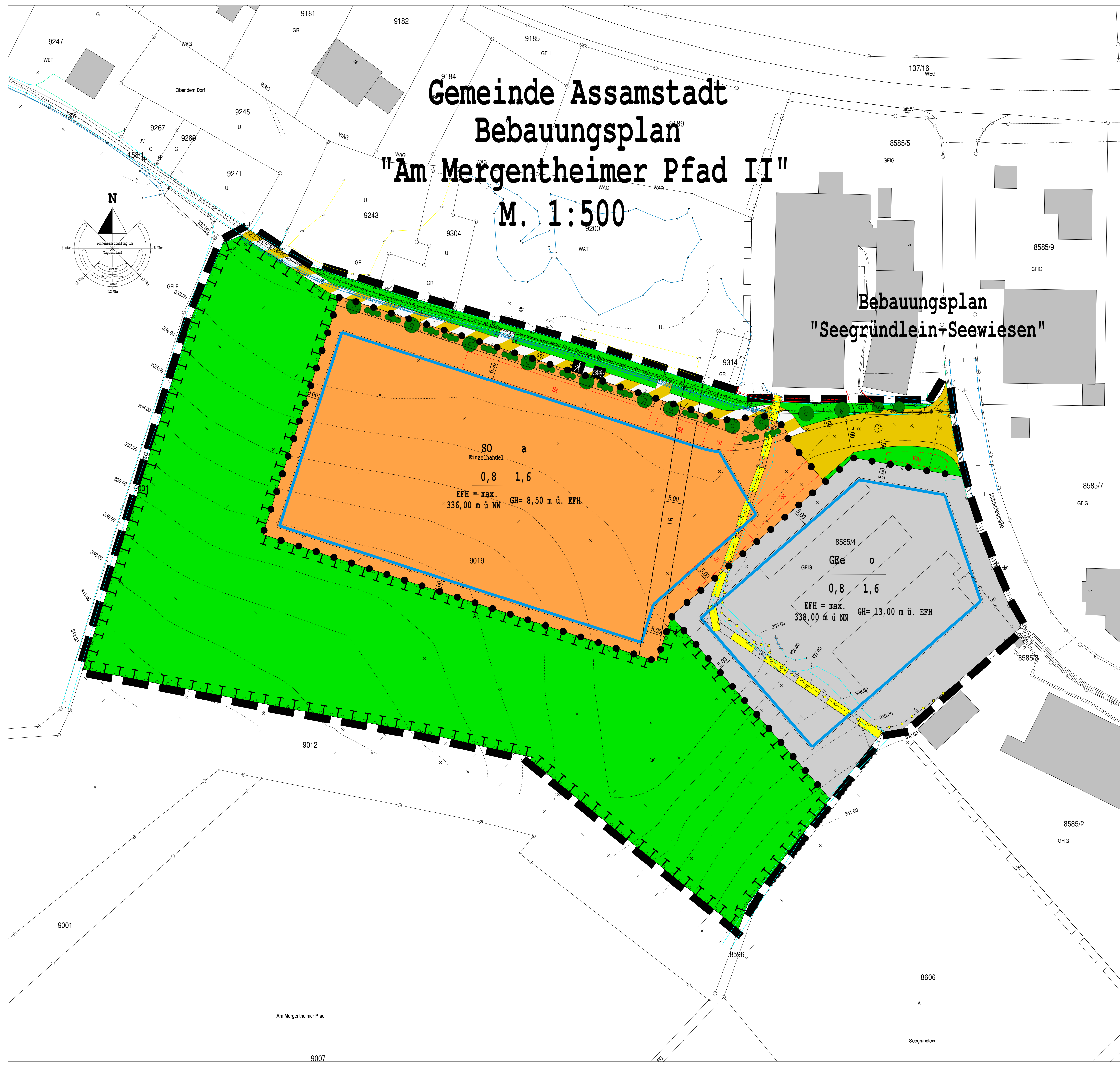


97941 Tauberbischofsheim
Telefon 09341/92300
E-mail: infotbb@sackupartner.de

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser



Gemeinde Assamstadt Bebauungsplan "Am Mergentheimer Pfad II" M. 1:500

Bebauungsplan "Seegründlein-Seewiesen"

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE; BAUGRENZEN

- O** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Fußweg
 - Radweg

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Zweckbestimmung:
 - W Wasser
 - T Telekom
 - E Strom
- bestehende Stromleitung wird umgelegt

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen:
 - Bäume
 - Sträucher

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereichsgrenze
- Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes "Seegründlein-Seewiesen"

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fahrrecht
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Assamstadt

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen
- Zweckbestimmung:
 - private Stellplätze
 - Werbung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- bestehende Grenze
- Flurstücknummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
HÖHENLAGE	GEBÄUDEHÖHE

Anlage: 3

Bebauungsplan der Gemeinde Assamstadt "Am Mergentheimer Pfad II"

zeichnerische Festsetzungen
M. 1:500

Assamstadt,

Fassung vom: 18.12.2017
18.09.2017
24.07.2017

Bürgermeister

Dienstsigel

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.
Assamstadt,

Bürgermeister

Dienstsigel



Planverfasser

GEMEINDE ASSAMSTADT



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE ASSAMSTADT "AM MERGENTHEIMER PFAD II"

FASSUNG VOM *18.12.2017*
 18.09.2017
 24.07.2017

Ausgefertigt:
Assamstadt, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	SEITE 2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 3
1.1. Art der baulichen Nutzung	Seite 3 - 4
1.2. Immissionsschutz	Seite 4
1.3. Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 5
1.4. Bauweise	Seite 5
1.5. Sonstige Planzeichen	Seite 5 - 6
1.6. Verkehrsflächen.....	Seite 6 - 7
1.7. Hauptversorgungsleitungen.....	Seite 7
1.8. Grünflächen	Seite 7
1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	Seite 7 - 8
1.10. Leitungsrecht	Seite 8
1.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen.....	Seite 8
1.12. Pflanzflächen	Seite 9 - 11
1.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .	Seite 11 - 12
1.14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	Seite 12
1.15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	Seite 12
1.16. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter	Seite 12 - 14
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	Seite 15
2.1. Außengestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite 15
2.2. Dachgestaltung.....	Seite 15
2.3. Werbeanlagen	Seite 15
2.4. Drainagen	Seite 15 - 16
2.5. Ordnungswidrigkeiten	Seite 16

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE ASSAMSTADT „AM MERGENTHEIMER PFAD II“

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- ❑ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- ❑ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- ❑ Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- ❑ Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 389)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen für den Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel und Getränke als Nahversorger. Neben dem Sortiment Lebensmittel sind Randsortimente auf ca. 10 % der Verkaufsfläche zulässig (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Betriebe, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP benötigen, sind nicht zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einzelhandel“ wird auf 900 m² begrenzt.

1.1.2



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nicht zulässig:

1.1.2.1

Betriebe mit Emissionsquellen, die Luftverunreinigungen durch Gerüche, Abgase und Staube erzeugen können und deshalb einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind nicht zugelassen.

1.1.2.2

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zugelassen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:

„Am Mergentheimer Pfad II“

- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

- 1.1.2.3 Kleinere und mittlere Betriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallgewerbes.
- 1.1.2.4 Kleinere und mittlere Betriebe der Holzbe- und verarbeitung.
- 1.1.2.5 Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten, ausgenommen Autolackiererei und Karosseriewerkstätten, jeweils in geschlossenen Hallen und ohne genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie
- 1.1.2.6 Läger aller Art, von denen keine besondere Gefahr für die Umgebung ausgehen kann, ohne wesentlichen Kraftfahrzeugverkehr und ohne lärmverursachende Arbeiten.
- 1.1.2.7 Kleinere Läger aller Art, ohne besondere Gefahr für die Umgebung, soweit kein wesentlicher Kraftfahrzeugverkehr oder lärmverursachende Arbeiten stattfinden, als auch
- 1.1.2.8 sonstige Betriebsarten, deren Lästigkeitsgrad nicht höher liegt als bei den vorgenannten.

Als Ausnahme für 1.1.2 werden Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen.

Die Ausnahmen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) sind unzulässig.

1.2 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
SO	64 dB(A)	49 dB(A)
GEE	65 dB(A)	50 dB(A)



1.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)

- 1.3.1 **0,8** Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 1.3.2 **1,6** Geschossflächenzahl GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- 1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 1.3.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH - siehe Eintrag Nutzungsschablone) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - siehe Planeintrag) bis zur obersten Dachbegrenzung.
- 1.3.3.2 Die im Planteil ausgewiesenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (in Meter über Normalnull) sind die Vorgaben für die fertigen Ausbauhöhen.


1.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

- 1.4.1  Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

1.5. Sonstige Planzeichen




(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.5.1.1 Zweckbestimmung
- 1.5.1.1.1 St private Stellplätze

- 1.5.1.1.2 WB Werbung
- 1.5.1.1.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.
- 1.5.1.1.4 entfällt
- 1.5.1.1.5 Fahnenmasten sind als Werbeanlage zulässig.
- 1.5.2 Garagen und Stellplätze
- 1.5.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.5.2.3 Stellplätze sind nicht in den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zulässig.
- 1.5.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1  Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 1.6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:



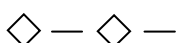
Fußweg



Radweg

1.7. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

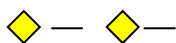
1.7.1  unterirdisch

Zweckbestimmung:

W Wasser

T Telekom

E Strom

 Bestehende Stromleitung wird umgelegt

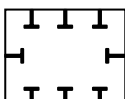
1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1  Öffentliche Grünfläche

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

1.9.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend §49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

1.10. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 LR Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Assamstadt

1.10.2 FR Überfahrtsrecht für hinterliegende Grundstücke

1.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

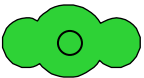
1.11.1 Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

1.12. Pflanzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.12.1.1  Anpflanzen von Bäumen

1.12.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

1.12.2 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

1.12.3 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		X
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	

Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Tilia cordata (Winterlinde) *		X
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *		X
Ulmus minor (Feldulme)	X	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie“	Esche
Quercus robur “Fastigiata”	Stieleiche
Tilia cordata “Erecta”	Winderlinde

Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde
------------------------	-------------

Artenliste 4: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddel's. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese mittlerer Standorte
Verkehrsgrünflächen	Landschaftsrassen

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

1.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.13.1 Aufschüttungen, Abgrabungen
 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken angelegt werden, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.


1.13.2


Stützmauern

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,0 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.14.1  Geltungsbereichsgrenze

1.14.2  Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „See Gründlein - Seewiesen“.

1.15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.15.1  Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen des Sonder- und Gewerbegebietes.

1.16. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

1.16.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

1.16.2 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu hal-

- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

ten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Dezernat 2, Umweltschutzamt, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

1.16.3

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und 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 soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

1.16.4

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Bau-
feldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

1.16.5

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.


- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

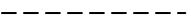
1.16.6 Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

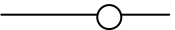
1.16.7 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Gemeinde Assamstadt anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasser) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen (§ 17 Trinkwasserverordnung). Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

1.16.8 **9012** Flurstücknummer

1.16.9  Höhengichtlinie

1.16.10  geplante Grundstücksgrenze

1.16.11  bestehende Grenzen

1.16.12 Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBL. S. 389).

- | | |
|--|--|
| 2.1. Außengestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist davon ausgenommen. |
| 2.2. Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Alle Dachformen sind zulässig. |
| 2.3. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) | <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen im Bebauungsplan begrenzt. Sie dürfen die maximale Gebäudehöhe von 8,50 m im Sondergebiet bzw. 13,00 m im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nur auf der im Bebauungsplan hierfür dargestellten Fläche für Werbeanlagen zulässig.</p> <p>Die Werbeanlage darf eine Höhe von max. 5,00 m und eine Breite von max. 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,50 m betragen.</p> <p>Fahnenmasten sind als Werbeanlage zulässig.</p> |
| 2.4. Drainagen
(§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) | Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht |

- Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften -

an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, im Besonderen Hausdrainagen sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.