

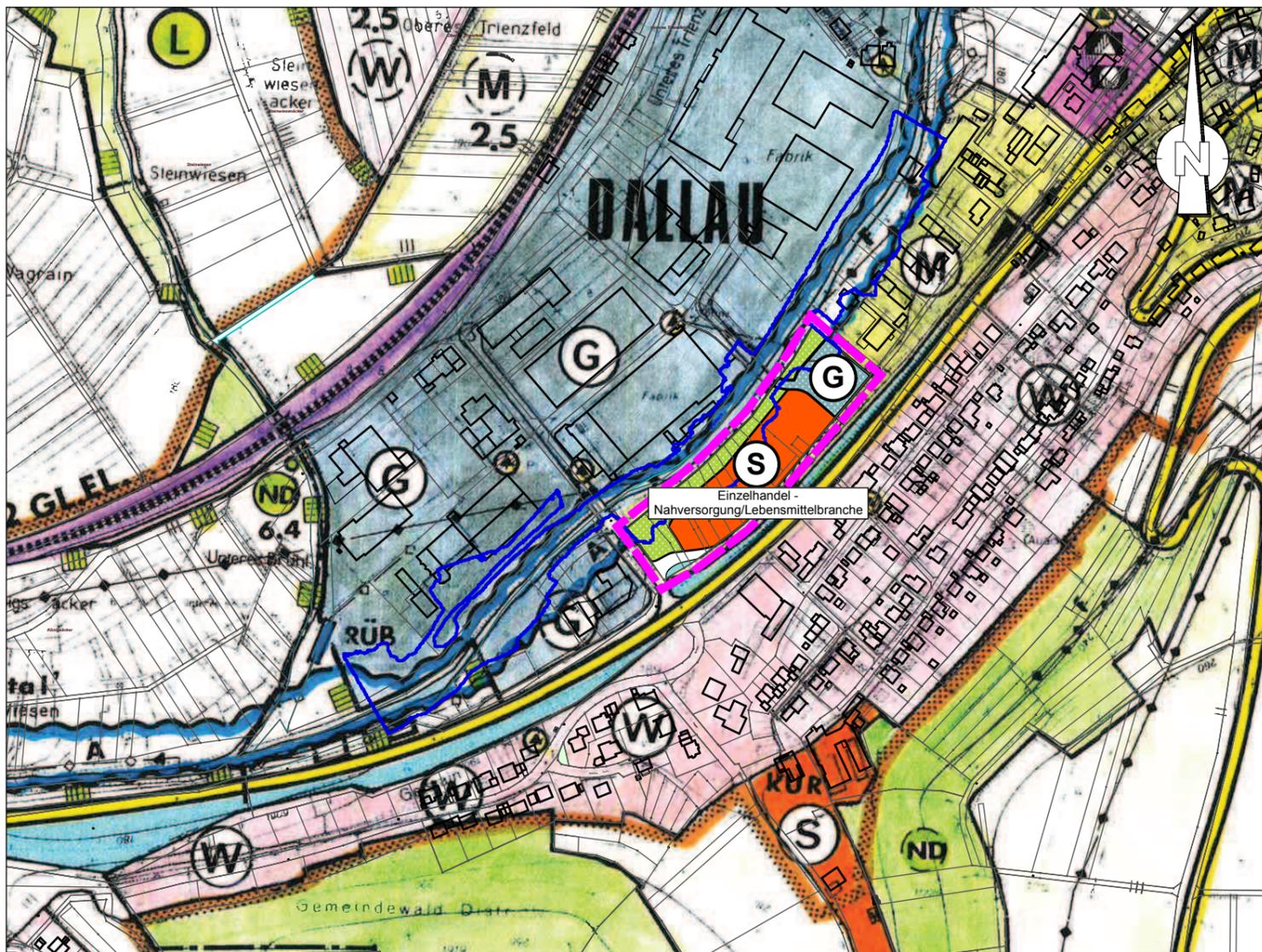
**Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal –  
Neckarzimmern – Obrigheim  
im Bereich der Gemeinde Elztal**

Änderung Nr. 2.15: Gebiet „Neuwiesen II“  
auf Gemarkung Dallau

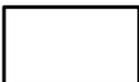
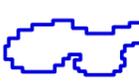
Abwägung und Feststellungsbeschluss

# Anlage 2a

**Lageplan  
Begründung mit Umweltbericht**



**LEGENDE**

-  Sonderbaufläche (§ 1 (1) 4 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittelbranche
-  Gewerbliche Baufläche (§ 1 (1) 3 BauNVO)
-  Grünfläche
-  Verkehrsgrün
-  Verkehrsfläche
-  Flächenausbreitung bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ<sub>100</sub>)  
(rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet gem. § 65 Wassergesetz)
-  Grenze der FNP-Änderung

**KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU**  
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak      Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**  
 Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage
bearbeitet	14.09.2018	Ber		
gezeichnet	14.09.2018	Ber		Projekt Nr. 3180

Auftraggeber **vVG Mosbach - Elztal -  
Neckarzimmern - Obrigheim**

Gemeinde **Elztal**

Ortsteil **Dallau**

Projekt **ÄNDERUNG NR. 2.15  
"Neuwiesen II"**

Planstand **Feststellung**

Maßstab **Lageplan 1 : 5000**

**VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
MOSBACH - ELZTAL - NECKARZIMMERN - OBRIGHEIM**

Mosbach, den

\_\_\_\_\_  
Der Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

# **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim**

## **Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans „Neuwiesen II“**

Gemeinde Elztal, Gemarkung Dallau

### **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

### **Feststellung**

Planstand: 14.09.2018

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Übergeordnete Nahversorgungskonzeption	5
4.4	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Einzelhandel - Auswirkungsanalyse</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Vorhabensbeschreibung	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.3	Alternativenprüfung	9
<b>7.</b>	<b>Planänderung</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
8.3	Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100	10
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
8.5	Immissionen	12
8.6	Verkehr	13

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wohnbauflächen und Gewerbeflächenentwicklung hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Flächennutzungsplan an verschiedenen Stellen zu ändern. Einige Flächennutzungsplan-Änderungen in der Stadt Mosbach und in der Gemeinde Elztal sind inzwischen wirksam geworden.

In der Gemeinde Elztal besteht nun Anlass für eine weitere Flächennutzungsplan-Änderung.

Der bestehende EDEKA-Markt in Dallau soll auf die nördliche Seite der B 27 in das Gebiet „Neuwiesen“ verlagert werden, damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen kann. Der Standort wurde im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim untersucht. Des Weiteren wurde bereits eine detaillierte, standortbezogene Auswirkungsanalyse erstellt. Als Ergebnis konnte eine Größenordnung von bis zu 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt sowie 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine angeschlossene Bäckerei noch als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese großflächige Einzelhandelsnutzung zu schaffen, führt die Gemeinde Elztal aktuell ein Bebauungsplanänderungsverfahren durch. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2001 als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Um das Areal für den beabsichtigten Zweck nutzen zu können, muss es als Sonderbaufläche Einzelhandel ausgewiesen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung und zeitgemäße, verträgliche Weiterentwicklung der Grundversorgung der Gemeinde Elztal.

# 2. Verfahren

Für das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde bereits am 09.11.2017 im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim der Aufstellungsbeschluss gefasst.



### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet galt bisher der seit 17.02.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen“. Darin ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Teil ist eine Grünfläche festgesetzt. Parallel zur B 27 ist der vorhandene Neuwiesenweg als Erschließungsstraße dieser Gewerbefläche vorgesehen.

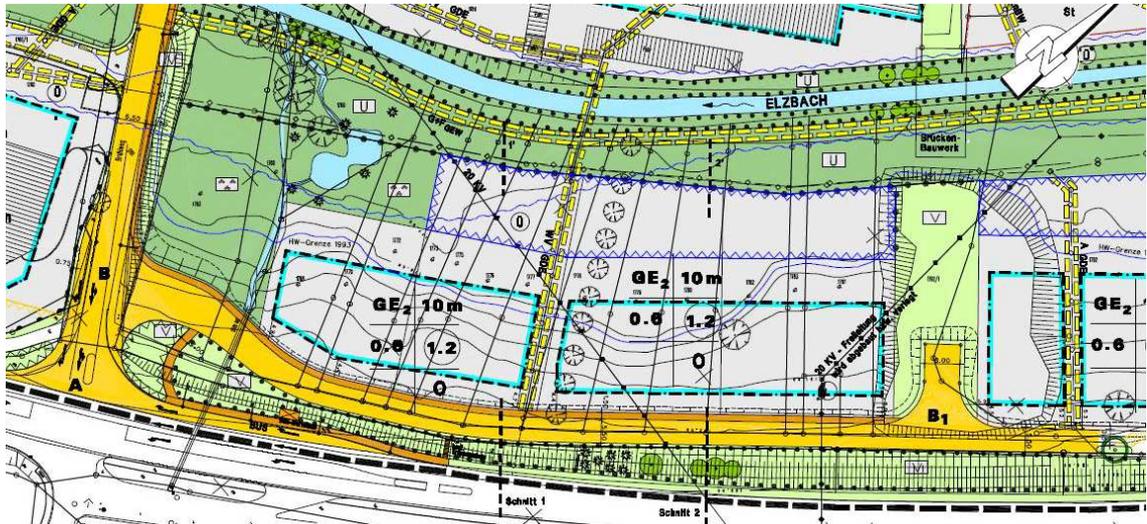


Abb. 2: Ausschnitt des Planbereichs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Brühl-Neuwiesen" (Quelle: IFK)

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Elztal zählt gemäß den Vorgaben der Raumordnung zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Meckesheim - Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim).

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Gemeinden die zum Ländlichen Raum im engeren Sinne zählen eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Planatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe 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 zentralörtlicher 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 zusammenwachsen sind.

## Einheitlicher Regionalplan

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der „Siedlungsfläche Wohnen“ und der „Siedlungsfläche Gewerbe“. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.7.2.2 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Die Plansätze 1.7.2.3 bis 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Gemäß Plansatz 1.7.2.3 (Ziel) sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Gemäß Plansatz 1.7.2.4 (Ziel) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäß Plansatz 1.7.2.5 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

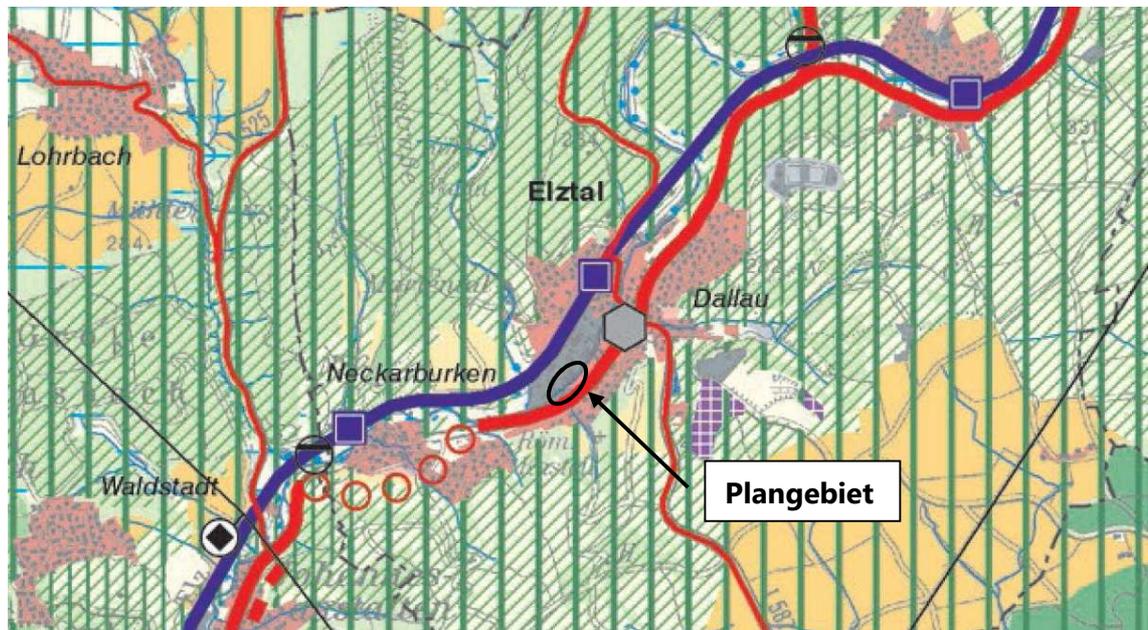


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Mischgebiet dargestellt.

Da die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets zur Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

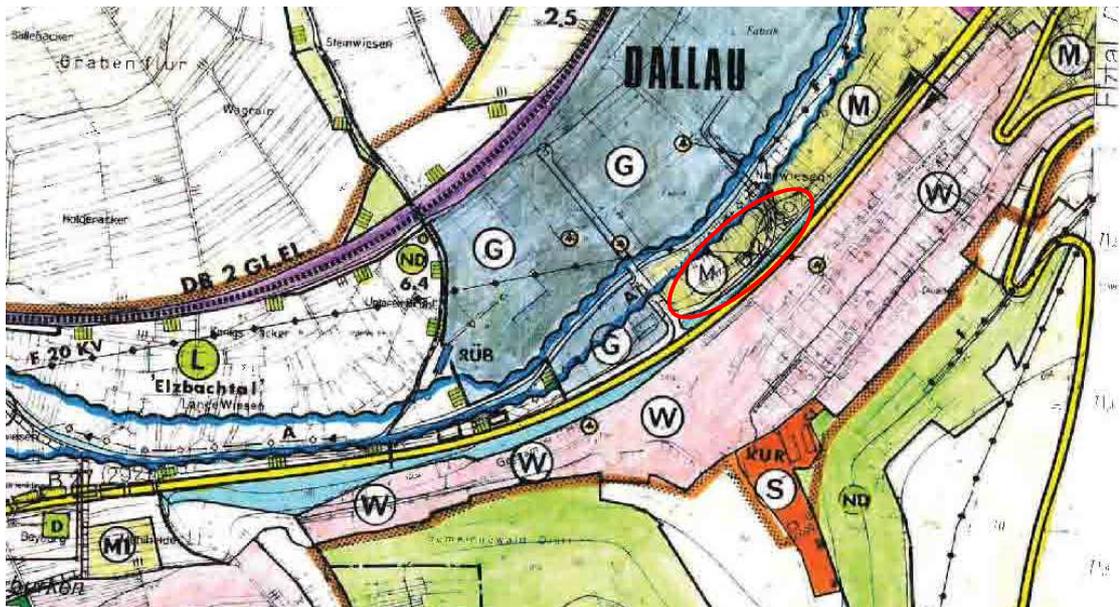


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

## 4.3 Übergeordnete Nahversorgungskonzeption

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern haben eine gemeinsame „Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach“ (Stand September 2017) durch die CIMA erstellen lassen, welches als Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach heranzuziehen ist. Dadurch soll eine abgestimmte und verträgliche Entwicklung der Nahversorgung gewährleistet werden.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass in den Gemeinden Obrigheim und Elztal bei Berücksichtigung des Bevölkerungspotentials sowie der gegenwärtigen Einzelhandelsausstattung ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential für eine spürbare Aufwertung der Nahversorgungssituation vorhanden ist.

Die „Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach“ diene als Grundlage für die Erstellung der standortbezogenen Auswirkungsanalyse für den geplanten Lebensmittelmarkt (siehe Kap. 5).

#### 4.4 Schutzgebiete



Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Allerdings liegt das Plangebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100. Weitere Ausführungen zur Lage im Überschwemmungsgebiet werden in Kapitel 8.3 gemacht.

## 5. Einzelhandel - Auswirkungsanalyse

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der CIMA bis Dezember 2017 eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Im Vorfeld der Erstellung der Auswirkungsanalyse wurde für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern eine „Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach“ (Stand September 2017) durch die CIMA erstellt und im gemeinsamen Ausschuss am 9.11.2017 beschlossen. Dieses diente als Grundlage für die Erstellung der Auswirkungsanalyse.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse ist als Anlage zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

### **Konzentrationsgebot**

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern diese zu einer Sicherung der Nahversorgung beitragen. Für die Gemeinde Elztal kann ein „Handlungsdruck“ zur Aufwertung bzw. zur Sicherung des Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka als einziger Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde Elztal trägt zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Elztal bei und steht mit den Aussagen des Konzentrationsgebotes im Einklang.

### **Kongruenzgebot**

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> VK liegt der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, unter dem Orientierungswert von 30 %. Bei der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von 1.450 m<sup>2</sup> VK liegt der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb nahezu exakt beim Schwellenwert von 30 %. Da die überörtliche Marktausstrahlung ausschließlich durch den erweiterten Edeka-Markt generiert wird und der integrierte Backshop demgegenüber eine angebotsergänzende Funktion besitzt, kann gerade noch von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden.

### **Beeinträchtigungsgebot**

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung

im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen und Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Zusatzumsatz des erweiterten Edeka-Marktes wird ganz überwiegend durch eine erhöhte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal selbst bzw. durch einen erhöhten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal generiert. Für die Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal selbst werden bei der gegenwärtigen Angebotssituation (der Edeka-Markt stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde dar) die Umsatzeffekte gegenüber den Bestandsbetrieben als sehr gering bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze eingestuft.

Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Elztal sowie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal zu erwarten. Sowohl gegenüber dem projektrelevanten Bestand im Mittelzentrum Mosbach wie auch gegenüber dem Bestand in den Kleinzentren Limbach, Schefflenz und Billigheim liegen die Umverteilungsquoten signifikant unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können. Von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes ist weder in der Gemeinde Elztal selbst noch in den umliegenden zentralen Orten auszugehen.

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Sowohl der bestehende Standort wie auch der Verlagerungsstandort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf die Gesamtgemeinde Elztal. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen, wobei auf die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung in der Gesamtgemeinde Elztal hinzuweisen ist. Mit der Ausweisung des Planstandortes als „Sondergebiet Einzelhandel“ wird dieser Konstellation in der Gemeinde Elztal Rechnung getragen.

### **Ergebnis**

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei entsprechenden textlichen Festsetzungen im B-Plan zur maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie 50 m<sup>2</sup> für die angeschlossene Bäckerei das Vorhaben raumordnerisch verträglich ist.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verlagerung des bestehenden Edeka-Markts um ca. 100 m in Richtung Nordwesten auf die andere Straßenseite der B 27. Ziel ist die Errichtung eines neuen zeitgemäßen Lebensmittelmarkts inklusive Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 1.500 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Elztal.

Der Lebensmittelmarkt soll im nordöstlichen Teil des Plangebiets entlang des Neuwiesenwegs errichtet werden. Die Stellplätze werden im südwestlichen Teil angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt soll im südlichen Bereich über den Neuwiesenweg und den Brühlweg auf die B 27 erfolgen. Der Anlieferungsverkehr erfolgt im rückwärtigen Teil des Lebensmittelmarktes im Nordosten. Um den Lebensmittelmarkt zu errichten wird das Gelände am geplanten Standort auf das Höhenniveau des Neuwiesenwegs angehoben.

### 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B 27 über den Brühlweg und den Neuwiesenweg. Der Planstandort ist somit unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz ohne Belastung von schutzwürdigen Nutzungen angebunden.

#### Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

### 6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Planung wurden von der Gemeinde Alternativstandorte geprüft. Die Standortauswahl hat sich aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet auf den Hauptort Dallau und die bestehenden Hauptverkehrsachsen konzentriert. In Dallau selbst kommt neben dem gewählten Standort ein weiterer Standort in Frage. Dieser befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang an der B 27 und wurde aufgrund der Topographie und der nicht vorhandenen verkehrlichen Anbindung an die B 27 verworfen.

## 7. Planänderung

Mit der Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ anstelle der bisherigen Darstellung als Mischbaufläche. Des Weiteren wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Grünfläche entlang des Elzbach zur Freihaltung bzw. Minimierung des Eingriffes in den Überschwemmungsbereich sowie die neue geplante Anbindung des Neuwiesenwegs an den Brühlweg dargestellt. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereichs wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl-Neuwiesen“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach der frühzeitigen Beteiligung auf Basis des Umweltberichts zum Bebauungsplan durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erarbeitet und ist Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potentiell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.

### **8.3 Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100**

Während bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne bzw. deren Erweiterung in Überschwemmungsgebieten die Voraussetzungen nach § 78 (2) WHG zu erfüllen sind, müssen bei der Änderung bestehender Bauleitplänen im Überschwemmungsgebiet die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Hierbei sind die Zulassungsvoraussetzungen gem. § 78 (3) WHG heranzuziehen bzw. abzuhandeln.

Gemäß WHG §78 (3) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Durch das neue Brückenbauwerk über die Elzbach am Brühlweg und die bereits durchgeführte Vorlandabtragung südwestlich und nordöstlich der Brücke entlang des Elzbach

wurde die Hochwassersituation im betroffenen Bachabschnitt bereits verbessert. Die bisher dargestellte HQ100-Linie ist deshalb nicht mehr aktuell. Die Wasserspiegellage sinkt um mehrere Dezimeter. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit steilem Gelände werden die betroffene Überflutungsfläche allerdings nahezu unverändert bleiben.

Die neue Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hydraulisch überrechnet. Die daraus ermittelte Überflutungsfläche eines HQ100 stellt das neue rechtskräftige Überschwemmungsgebiet dar, das die Grundlage für die weitere Betrachtung bildet. Die Berechnung und die Nachweisführung zur Einhaltung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG wurde durch das Ingenieurbüro Wald+Corbe durchgeführt.

Die Beurteilung aus hydraulischer Sicht ergab folgendes:

Durch das geplante Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der konzipierten Ausgleichsfläche, treten auf Grund der an der Nachbarbebauung gleichbleibender oder lokal etwas niedrigerer Wasserspiegellagen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger auf. Der Abfluss und der Wasserstand werden bei Hochwasser nicht nachteilig verändert.

Das geplante Vorhaben führt mit der vorgesehenen Vorlandabgrabung zu Absenkungen des Wasserspiegels entlang der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen des rechten Elzufers. Eine Absenkung des Wasserspiegels kommt den bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen zu Gute. Der bestehende Hochwasserschutz wird somit nicht negativ beeinflusst.

Die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegt deutlich oberhalb des HQ<sub>100</sub> Wasserspiegels. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann eine hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet werden.

Die Beurteilung hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen Retentionsausgleichs ergab, dass das Bauvorhaben bei HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>50</sub> und HQ<sub>20</sub> durch die geplante Vorlandabgrabung gegenüber dem Ist-Zustand zusätzliches Retentionsvolumen schafft und somit kein weiterer Retentionsausgleich erforderlich wird. Durch die Baumaßnahme mit Vorlandabtrag entsteht kein Retentionsvolumenverlust bei 100-, 50- oder 20-jährlichen Hochwasserereignissen. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden durch die geplante Vorlandabtragung nicht negativ beeinflusst.

Details zur hydraulischen Berechnung und zum geplanten Retentionsausgleich können dem Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entnommen werden.

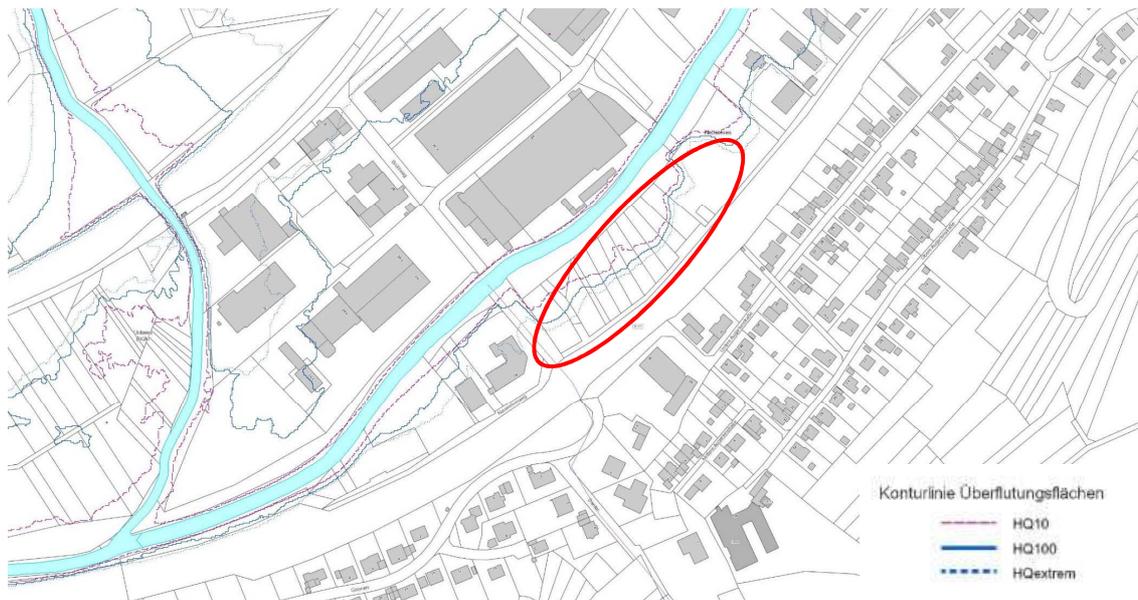


Abb. 6: Bisherige Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

#### 8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird geprüft inwieweit die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung betroffen sind und welche Maßnahmen getroffen werden können.

Mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen, da sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes direkt auf der anderen Seite der B 27 befindet und der Großteil des sonstigen Einkaufsverkehrs Richtung Mosbach über die B 27 direkt am Lebensmittelmarkt vorbeiführt. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass durch das neue attraktive Nahversorgungsangebot die Zahl der Einkaufsfahrten Richtung Mosbach geringfügig reduziert wird. Somit kann durch die Planung auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Wie der bisherige Standort befindet sich auch der geplante Standort des neuen Lebensmittelmarktes an der Bushaltestelle „Dallau Industriegebiet“ und ist damit an den klimaschonenderen ÖPNV angebunden. Der Lebensmittelmarkt ist zudem sehr gut aus den benachbarten Wohngebiete „Auäcker“ und „Geisrain“ zu Fuß zu erreichen.

Durch die Planung sind keine Kalt- und Frischluftschneise betroffen.

#### 8.5 Immissionen

Beim Betrieb des künftigen Lebensmittelmarkts ist durch Kundenverkehr, Anlieferung und Gebäudetechnik mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob sich im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus

der geplanten Sondergebietsnutzung ergeben. Hierzu wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

## 8.6 Verkehr

Der überwiegende Teil des Kundenverkehrs erfolgt über die B 27. Nur ein kleiner Teil des Kundenverkehrs wird voraussichtlich über die Straße „Im Trienzfeld“ und das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Brühl-Neuwiesen“ erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Bewohner der Wohngebiete „Elzberg I und II“. Die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls über die B 27.

Die grundsätzlichen Verkehrsströme ändern sich durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die gegenüberliegende Seite der B 27 nur unwesentlich. Trotz eines voraussichtlichen Anstiegs des Kundenverkehrs aufgrund von Rückholeffekte der Kaufkraft durch einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt ist von keiner Verschlechterung der Verkehrssituation auszugehen, da der Großteil des bisherigen Einkaufsverkehrs Richtung Mosbach dieselben Verkehrswege nutzt.

Aufgestellt:

Mosbach, den

DIE VVG :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**

# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

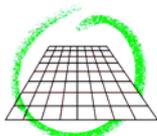
## FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen – 1. Änderung“ in Elztal, Ortsteil Dallau

Teil 2 der Begründung  
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c

Stand: 14.09.2018

---

---



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](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

## Inhalt

	Seite
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes. ....3
2	Darstellungen 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 Flächennutzungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.....3
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....5
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....6
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....7
7	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....12
8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.....12
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben .....13
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. ....13
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie .....14
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....14
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.....14
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind. ....14
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....15
16	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. ....16

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Elztal plant im Ortsteil Dallau die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühl-Neuwiesen“ mit einem Geltungsbereich von rd. 1,04 ha. Ziel ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebiets - Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) eine Verlagerung des im Ort bereits ansässigen Edeka-Marktes zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Daher ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig. Die FNP-Änderung umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.

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

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, zudem ist das Überschwemmungsgebiet der Elz nachrichtlich dargestellt.

Die FNP-Änderung stellt im Zentrum eine Sonderbaufläche (ca. 0,71 ha), im Nordosten eine Gewerbliche Baufläche (ca. 0,23 ha) im Nordwesten und Südwesten eine Grünfläche (ca. 0,35 ha) und im Süden kleinflächig Verkehrsfläche und Verkehrsgrün (ca. 0,05 ha) dar. Zudem ist die Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) entsprechend §§ 76 und 78 WHG dargestellt.

## 3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan 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 Bebauungsplanverfahren wurde ein Grünordnerischer Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Es wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgeschlagen, die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Der Ausgleich kann vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in ausreichender Entfernung vom Geltungsbereich und werden von den Wirkungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

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

Die Elz ist rd. 10 m nördlich des Geltungsbereichs der FNP-Änderung eine Teilfläche des FFH-Gebiets Bauland-Mosbach (6620-341). Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzbehörde vorgelegt. Er umfasst eine Prüfung der europäischen Vogelarten und der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH Richtlinie.

Die **Vögel** im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden bei 3 Begehungen im Frühjahr 2017 erfasst. Dabei wurden 21 Vogelarten angetroffen, die im Gebiet und der unmittelbaren Umgebung brüten können. Zusätzlich wurden vom Gutachter 17 weitere Arten aufgrund der vorliegenden Ha-

bitatstruktur als potenzielle Brutvögel im Gebiet eingeschätzt, so dass insgesamt 38 Arten als Brutvögel betrachtet wurden.

Freibrüter können zur Brut die Obstbäume im Geltungsbereich und Gehölzstrukturen in der Umgebung nutzen. Höhlenbrüter sind vor allem im Auwaldstreifen an der Elz zu erwarten, einzelne Arten könnten auch in krautfreien Abbruchkanten der Uferböschung Höhlen anlegen. Für Halbhöhlen- und Nischenbrüter sind ebenfalls die Gehölze, aber auch Holzstapel, die Uferböschung und das alte Brückenbauwerk geeignet. In dichter Hochstaudenflur oder in den Saumbereichen der Gehölze können Bodenbrüter Nester anlegen.

Bei der Gehölzrodung und Baufeldräumung im Vorfeld der Bebauung besteht während der Brutzeit die Gefahr, dass Vögel verletzt oder getötet werden. Daher wird als Maßnahme zur Vermeidung des Verbotstatbestands die vorgezogene Gehölzrodung im Winterhalbjahr und die regelmäßige Mahd des Baufeldes während der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn festgelegt.

Der Verbotstatbestand einer erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Vogelarten führt, wird aufgrund der Art und des Umfangs der Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Zwar entfallen im Geltungsbereich Brutmöglichkeiten für Frei-, Boden, Halbhöhlen-, Höhlen- und Nischenbrüter. In unmittelbarer Nähe und auch im weiteren Umfeld sind aber ausreichend Strukturen vorhanden, auf die die betroffenen Arten ausweichen können. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind daher nicht erforderlich und das Eintreten des Verbotstatbestands Nr. 3 kann ausgeschlossen werden.

Für die meisten **Arten des Anhang IV** konnte ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung vorkommen.

Für die *Fledermäuse*, *Amphibien* und den *Großen Feuerfalter* konnte ein Vorkommen im Gebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach einer näheren Prüfung konnte aber ausgeschlossen werden, dass sie von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein werden. Die potenziellen Lebensstätten von Amphibien und des Großen Feuerfalters liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet überwiegend als Teil ihres Jagdgebiets und haben an den Gehölzen allenfalls Zwischenquartiere. Der kleinflächige Verlust eines Teiljagdgebiets und von wenigen Zwischenquartieren führen nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse.

Die Zauneidechse ist im Gebiet nachgewiesen. Randbereiche des Geltungsbereichs wurden als Lebensstätten bewertet. Um eine Tötung oder Verletzung zu vermeiden, werden die Tiere rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen aus den Baufeldflächen in ihre angrenzenden Lebensstätten außerhalb des Geltungsbereichs vergrämt. Die verbleibenden Lebensstätten sind ausreichend groß, so dass ihre Funktion weiterhin erfüllt wird. Auch innerhalb des Geltungsbereichs werden randlich nach Abschluss der Bauarbeiten geeignete Lebensräume entstehen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen wird festgelegt, dass die als Lebensstätte bewerteten Bereiche nicht durch Werbeanlagen oder Einfriedungen beschattet werden dürfen. Auch bezüglich der Zauneidechse werden keine Verbotstatbestände eintreten.

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

Die Elz fließt rd. 15 m nordwestlich. Von Südosten kommend tritt der Danterquellgraben im Südwesten des Geltungsbereichs der FNP-Änderung aus einem Rohrauslass und fließt weiter zur Elz.

Entlang der beiden Gewässer ist im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und § 29 WG geschützt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elz sowie im Überschwemmungsgebiet eines HQ<sub>100</sub> (§§ 76 und 78 WHG, § 65 WG).

Wasserschutzgebiete gibt es erst in größerer Entfernung. Das WSG *Tiefbrunnen I-IV Dallau, Zone III und III A* liegt rd. 680 m nordöstlich. Das WSG *Quelle Danter, Zone I und II bzw. II A* liegt rd. 600 m südlich.

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Wasser.

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

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden.

#### **4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima<sup>1</sup> und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

*„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Bauleitplanung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

In der Änderung des FNP werden rd. 1,3 ha bisher als gemischte Baufläche dargestellte Flächen zur Sonderbaufläche, gewerblichen Baufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün.

Die gemischte Baufläche konnten bisher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,6 überbaut werden. Darüber hinaus konnte ein Großteil der verbleibenden GE-Fläche für Parkplätze versiegelt oder befestigt werden.

Im Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Allerdings werden Flächen, auf denen bisher Parkplätze zulässig waren, zur öffentlichen Grünfläche und sind damit, im Gegensatz zu versiegelten bzw. überbauten Flächen, weiterhin in der Lage CO<sub>2</sub> zu speichern. Insgesamt wird der Klimawandel durch die Änderung des Bebauungsplans geringfügig weniger verstärkt als dies durch den rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall war.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

<sup>1</sup> z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weiteres Handlungserfordernis.

## 5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**<sup>1</sup> stellt die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dar.

Der **Landschaftsplan**<sup>2</sup> enthält keine Aussage zum Plangebiet.

Das Flurstück Nr. 1778 (aktueller Bestand: Wiesenstreifen mit Obstbäumen) wird im **Fachplan Landesweiter Biotopverbund** als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte dargestellt. Weitere Flächen des Biotopverbunds liegen erst in größerer Entfernung zum Geltungsbereich. Die Kernfläche wird durch Siedlungsflächen weitgehend isoliert und hat keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Kernfläche bereits überplant.

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.

---

<sup>1</sup> Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost

<sup>2</sup> vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001

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

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung <sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen <sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Laut der Bodenkarte 1: 50.000<sup>3</sup> steht im Bereich der Elzaue Brauner Auenboden und Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm an. Im Südosten liegt kleinflächig tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus Kalksteinschutt führenden holozänen Abschwemmmassen. Auf den restlichen Flächen stehen Braunerde und podsolige Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über sandig-tonigen Fließerden aus Material des Oberen Buntsandsteins an.</p> <p>Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bei einer GRZ von 0,6 versiegel- und überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets (GE) sowie die Flächen, die darüber hinaus als Parkplätze befestigt oder versiegelt werden können, erfüllen keine Bodenfunktionen mehr. In den Verkehrsgrünflächen wird nur noch von einer geringen Funktionserfüllung ausgegangen.</p> <p>Für die kleinflächigen, öffentlichen Grünflächen am Rand wird angenommen, dass noch natürliche Böden mit einer hohen Funktionserfüllung anstehen.</p>	<p>Im Sondergebiet (SO) können die Flächen bei einer GRZ von 0,8 überbaut und für Stellplätze und die Verkehrserschließung versiegelt werden.</p> <p>In den überbaubaren Fläche und den Flächen, die für Parkplätze versiegelt werden, gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren. Der Anteil dieser Flächen verringert sich um rd. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Auch in den nicht überbaubaren Flächen werden die Böden umgestaltet und in einigen Bereichen für Böschungen abgegraben. Die Bodenfunktionen gehen teilweise, bzw. zeitweilig verloren oder werden beeinträchtigt.</p> <p>Die versiegelte Verkehrsfläche bleibt gleich, die Verkehrsgrünflächen verringern sich um rd. 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Anteil öffentlicher oder privater Grünflächen steigt um rd. 1.440 m<sup>2</sup>. Hier gehen Bodenfunktionen durch eine Vorlandabgrabung und bauzeitliche Inanspruchnahme teilweise verloren.</p> <p>Durch den ordnungsgemäßen gewerblichen Betrieb wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kommen, die über die anlage- bzw. baubedingten Wirkungen hinausgehen.</p>

<sup>1</sup> u.a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

<sup>2</sup> Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele wird Rechnung getragen.

<sup>3</sup> Geodatendienst des LRGB: BK 50 Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 19.02.2018

<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Aufgrund der Geländeneigung und der Lage in der Elzaue wird der überwiegende Teil der Niederschläge ober- oder unterirdisch Richtung Elz abfließen. Ein Teil versickert und kann zur Grundwasserneubildung beitragen, soweit er nicht über den Boden und die vorhandene Vegetation verdunstet wird.</p> <p>Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Nordwesten entlang der Elz im Bereich von Altwasserablagerungen, im Süden kleinflächig im Bereich von Verschwemmungssediment und sonst im Bereich der Oberen Röttone.</p> <p>Die entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans überbau- und versiegelbaren Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei. Niederschläge fließen oberflächlich ab oder werden über den Regenwasserkanal in die Elz geleitet.</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen können Niederschläge noch versickern.</p>	<p>Durch die Festsetzungsänderungen werden gut 100 m<sup>2</sup> weniger Flächen versiegelt oder für Parkplätze befestigt. Im Gegenzug steigt der Anteil von Grünflächen am Gesamtgebiet um ebenfalls gut 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bezüglich der Grundwasserneubildungsrate ändert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts Wesentliches.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Elz fließt rd. 10 m entfernt am Geltungsbereich vorbei. Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub>.</p> <p>Der Danterquellgraben tritt an der Südwestgrenze des Geltungsbereiches aus einem Rohrauslass, fließt in den Tümpel im Feuchtbiotop und schließlich weiter in die Elz.</p> <p>Die Elz wird in der Gewässerstruktur Feinkartierung des Landes in diesem Abschnitt als sehr stark verändert eingestuft und hat damit nur eine sehr geringe Bedeutung für das Teilschutzgut.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die beiden Fließgewässer und der Tümpel bleiben wie bisher bestehen.</p> <p>Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird getrennt erfasst und der Elz zugeführt.</p> <p>Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb sind keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
<p>Das Elztal ist eine bedeutende Kaltluftleitbahn für den gesamten Talraum. Die teils offenen, teils bewaldeten Talhänge und die Talaue sind ein großes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.</p> <p>Die in Strahlungsnächten entstehende Kaltluft fließt hinab ins Tal und dem Talverlauf folgend in die Siedlungsflächen von Dallau und Neckarburken, wo sie zum Luftaustausch beitragen kann.</p>	<p>Die Fläche konnte bisher als Gewerbegebiet überbaut und für Stellplätze, Zufahrten etc. versiegelt werden. Künftig ist dies durch den Bau eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet möglich.</p> <p>An der klimatischen Situation wird sich dadurch nichts Wesentliches ändern. Der Kaltluftabfluss im Elztal wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt.</p> <p>Im Kapitel 4 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und den Klima-</p>

<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>
<p>Der verhältnismäßig kleine Geltungsbereich liegt in der Kaltluftleitbahn, ist aber großflächig von Bebauung umgeben. Im geltenden Bebauungsplan sind die Flächen bereits für ein Gewerbegebiet überbaubar.</p> <p>Die Kaltluftleitbahn ist im Gebiet bereits vorbelastet und hat nur noch eine mittlere Bedeutung.</p>	<p>schutz genauer beleuchtet.</p>
<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>	
<p>Grundlage sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Entsprechend kommen im Plangebiet überwiegend überbaubare und versiegelte Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung sowie kleine (Verkehrs-)Grünflächen mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung vor. Nur sehr kleinflächig gibt es öffentliche Grünflächen mit mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde bisher nicht umgesetzt, die tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen unterscheiden sich daher deutlich von den Festsetzungen: eine Fettwiese, teilweise mit Obstbäumen, ein junges Gehölz und kleinflächig gewässerbegleitende Hochstauden.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Die ursprünglich im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen bieten für zahlreiche Tierarten einen geeigneten Lebensraum. Das Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans ist hingegen nur noch für wenige anspruchslose Tierarten als Lebensraum geeignet.</p>	<p>Im Sondergebiet (SO) können die Flächen bei einer GRZ von 0,8 überbaut und für Stellplätze und die Verkehrserschließung versiegelt werden. Durch die geringere Größe des SO im Vergleich zum GE verringert sich die überbaute und für Parkplätze versiegelte Fläche dennoch um rd. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Am Nordwestrand des SO wird eine Fläche für das Anpflanzen neu festgesetzt.</p> <p>Die versiegelte Verkehrsfläche bleibt gleich, die Verkehrsgrünflächen verringern sich um rd. 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Anteil öffentlicher oder privater Grünflächen steigt um rd. 1.440 m<sup>2</sup>. Hier bleiben die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten oder werden nach Abschluss der Bauarbeiten wiederhergestellt.</p> <p>Bei den bau- bzw. anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich überwiegend um direkte, dauerhafte Wirkungen (Abräumen der Vegetation, Überbauung und Versiegelung).</p> <p>In der Bau- und Betriebsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (Zu- und Abfahrt, Parkplatznutzung) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen, die auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wirken können. Durch die Fläche für das Anpflanzen am Nordostrand des SO und die anschließende öffentliche Grünfläche besteht ein Pufferbereich für die im Auwaldstreifen entlang der Elz lebenden Tiere.</p> <p>Für die Vögel und die Zauneidechse wurden im Fachbeitrag Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern.</p>

<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b></p>	
<p>Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>In den Flächen, die im Zuge der Bebauungsplanänderung zusätzlich bebaut und versiegelt werden, wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark 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 von Grünflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	
<p>Das Elztal ist umgeben von bewaldeten Talhängen. Das Plangebiet liegt in der Elzaue am Ortsausgang der Gemeinde Dallau. In der unmittelbaren Umgebung schließen große Gewerbe- und Siedlungsflächen an. Südwestlich verläuft die stark frequentierte B 27 am Gebiet vorbei.</p> <p>Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.</p>	<p>Die Fläche konnte bisher als Gewerbegebiet überbaut und für Stellplätze, Zufahrten etc. versiegelt werden. Künftig ist dies in ähnlichem Umfang durch den Bau eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet möglich.</p> <p>Am Landschaftsbild ändert sich dadurch nichts Wesentliches.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Biologische Vielfalt</b></p>	
<p>Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, nach denen im Gebiet vor allem überbaute und versiegelte Flächen sowie kleine Grünflächen und nur in geringem Umfang naturnahe Biotopstrukturen ermöglicht werden, als gering bewertet.</p>	<p>Die biologische Vielfalt wird aufgrund der deutlich größeren privaten und öffentlichen Grünflächen, in denen auch Arten aus der Aue vorkommen können, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zunehmen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b></p>	
<p>Vom Vorhaben betroffen sind Flächen am südwestlichen Ortseingang von Dallau, die bereits als Gewerbegebiet und Verkehrsflächen überplant sind. Die Planung wurde nie umgesetzt, die Flächen werden aktuell überwiegend als Wiese, teilweise mit Obstbäumen darauf, genutzt.</p> <p>Südöstlich des Plangebiets verläuft die B 27. Zu allen anderen Seiten liegen, in mehr oder weniger großem Abstand und teilweise durch die Elzaue getrennt, weitere Gewerbegebietsflächen. Jenseits der B 27 liegt zudem ein Wohngebiet.</p>	<p>Mit der Durchführung der Planung wird die Verlagerung eines bereits im Ort ansässigen Lebensmittelmarktes ermöglicht, um die Grundversorgung der Gemeinde Elztal zu sichern.</p> <p>Zur Untersuchung der Lärmbelastung in der Betriebsphase insbesondere für das Wohngebiet ist im Bebauungsplanverfahren die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.</p>

<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	
<p>Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	
<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>

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

Das Plangebiet würde, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, als Gewerbegebiet bebaut werden.

## **8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.<sup>2</sup>**

In der Bauphase werden die Bäume gerodet und die sonstige Vegetation abgeräumt. Für den Bau des Lebensmittelmarktes und der Parkplätze wird das vorhandene Gelände teilweise aufgefüllt. In der öffentlichen Grünfläche erfolgt eine Vorlandabgrabung.

Die Erschließungsstraße wird gebaut und Verkehrsgrünflächen werden angelegt. Im Sondergebiet wird der Lebensmittelmarkt errichtet und ein großer Teil der übrigen Flächen für Hofflächen und Parkplätze versiegelt oder befestigt. Zwischen den Parkflächen werden kleine Grünflächen angelegt und mit Bäumen bepflanzt. Auf der durch die Auffüllung entstandenen Böschung werden Sträucher gepflanzt.

Dabei gehen aktuell als Wiese genutzte Flächen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Teil des Landschaftswasserhaushalts sind, dauerhaft oder zumindest langfristig verloren. Für Vögel entfallen durch die Rodungen zudem in geringem Umfang Brutmöglichkeiten.

Beim Bau kommt es zu Lärmemissionen, Erschütterungen und Störungen, die aber räumlich und zeitlich begrenzt sind.

In der Betriebsphase sind es vor allem die Ressourcen Wasser und Luft, die beim Betrieb des Lebensmittelmarktes in Form von Trink- und Nutzwasser sowie für Klimaanlage weiterhin beansprucht werden. Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in der Betriebsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen.

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes kommt es während der Öffnungszeiten insbesondere durch die Nutzung des Parkplatzes sowie durch die Rollgeräusche der Einkaufswagen zu Lärmemissionen. Im Bebauungsverfahren ist daher eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Durch das Marktgebäude wird es zudem zu Licht- und Wärmeemissionen kommen und durch die Nutzung der Parkplätze zu Schadstoffemissionen. Insgesamt entstehen diese Emissionen aber nur in geringem Umfang und sind überwiegend auf die Öffnungszeiten beschränkt. Erschütterungen und Strahlungsemissionen werden nicht entstehen.

Durch die in Kapitel 9 aufgeführte Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden zusätzliche Lichtemissionen begrenzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind nicht zu erwarten, sofern sich die Art und Menge an Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete entstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

<sup>1</sup> Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

<sup>2</sup> Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

Sowohl in der Bau- als auch in der Nutzungsphase werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

## **9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben**

Im Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Grünordnung vorgeschlagen, durch die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden oder vermindert werden. Diese werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Schutzgut Boden ist dies der *Allgemeine Bodenschutz* entsprechend Bodenschutzgesetz und § 202 Baugesetzbuch.

Für das Schutzgut Wasser werden die *Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien*, eine *getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers* und *wasserdurchlässige Beläge* festgesetzt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes tragen vor allem die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung und auch die Verbote der Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden und von blinkenden und sich bewegenden Werbeanlagen bei.

Zum Schutz von Pflanzen und Tiere werden die *vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung*, die *regelmäßige Mahd des Baufeldes*, eine insektenschonende Beleuchtung und die *Vermeidung von Beschattung von Eidechsenlebensstätten* festgelegt.

Im Bebauungsplanverfahren wurde ermittelt, ob durch die Festsetzungsänderungen zusätzliche Beeinträchtigungen entstehen und wenn ja, ob sie erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Bei der Prüfung und Bewertung wurde nicht die derzeitige Nutzung bzw. Bestandssituation der Fläche, sondern die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen“ und seine Festsetzungen mögliche Nutzung herangezogen und als Bestand angenommen.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Wasser entstehen durch die geänderten Festsetzungen keine erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wird die Erhöhung der GRZ und der Verlust von Verkehrsgrünflächen gebietsintern durch die Bepflanzung der Fläche für das Anpflanzen im Sondergebiet und durch die große öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Gebietsrand ausgeglichen. Insgesamt entstehen somit durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut.

Beim Schutzgut Boden ist der Eingriff durch die Vorlandabgrabung in der öffentlichen Grünfläche geringer als der Eingriff durch die bislang mögliche Befestigung dieses Teilbereichs für Parkplätze. Insgesamt entstehen auch hier rechnerisch keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht erforderlich.

## **10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern<sup>1</sup>.**

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

<sup>1</sup> Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

## 11 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 die Flächennutzungsplanänderung nicht eingeschränkt.

## 12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Für die Erschließung wird der bereits bestehende Neuwiesenweg ausgebaut. Durch die Anordnung der Parkplätze im Südwesten des Sondergebiets können diese über die B 27 und den Brühlweg, wo der überwiegende Teil des Kundenverkehrs verlaufen wird, auf dem kürzestem Weg angefahren werden.

Zudem hat die gebietsinterne Anordnung des Gebäudes im nordöstlichen Bereich und der Stellplätze im südwestlichen Bereich, an der vom Wohngebiet „Auäcker“ überwiegend abgewandten Seite, eine lärmindernde Wirkung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

## 13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen<sup>1</sup> zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.<sup>2</sup>

Im Geltungsbereich wird ein Lebensmittelmarkt gebaut. Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar.

Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

## 14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.<sup>3</sup>

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz
- Wasserwirtschaftliches Gutachten gemäß § 78 WHG<sup>4</sup>

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Amt für Landeskunde (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Bad Godesberg, 1952.*

<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<sup>2</sup> sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

<sup>3</sup> zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

<sup>4</sup> WALD + CORBE Consulting GmbH, Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Elztal-Dallau, Wasserwirtschaftliches Gutachten gemäß § 78 WHG und Erstellung der Unterlagen für den Wasserrechtsantrag, Hügelsheim, Juni 2018.

- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB), Hydrogeologische Übersichtskarten 1: 350 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.*
- *LGRB, Geologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LGRB, Hydrogeologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost.*
- *vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Flächennutzungsplan sowie Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001.*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Karlsruhe 2014.*
- *LUBW: Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>*
- *Dr. rer. nat. Martin Weckesser, i. A. der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Karlsruhe (BNL): Grünlandkartierung im Regierungsbezirk Karlsruhe, G Gemeinde Elztal, Göttingen, Februar 2005*
- *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.*
- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- *LGRB, Bodenkarte 1:50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LUBW: Gewässerstruktur Feinkartierung Baden-Württemberg 7 stufig, Juni 2016*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]: Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2001.*
- *LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2., völlig überarbeitete Auflage, Bodenschutz 23, Karlsruhe 2010.*
- *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.*

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.*

Wasserwirtschaftliches Gutachten gemäß § 78 WHG

- *Siehe dort.*

## **15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Nach § 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Im Zuge dieser Bearbeitung kann die Umsetzung der Darstellung überprüft werden und ggf. können erhebliche Auswirkungen erfasst werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung können bzw. müssen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt werden.

## 16 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmer-Obrigheim macht die FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen - 1. Änderung“. Sie betrifft eine 1,3 ha große Fläche am südwestlichen Ortseingang von Dallau, nordwestlich der B 27.

In der Fläche werden bisher als gemischte Baufläche dargestellte Flächen zur Sonderbaufläche, gewerblichen Baufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün.

Die Planung ermöglicht den Bau eines Lebensmittelmarkts mit Stellplätzen sowie Verkehrs- und Grünflächen. Eine Bebauung und Versiegelung der Flächen ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Der Bebauungsplan wurde in der Änderungsfläche nicht umgesetzt, im Bestand finden sich aktuell überwiegend Wiesenflächen.

Geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen ausreichend entfernt außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung und werden nicht beeinträchtigt.

Der Gewässerrandstreifen am Elzbach liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs. Der des Danterquellgrabens liegt innerhalb in einem als Grünfläche dargestellten Bereich.

Teilflächen des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Elz. Für die Bebauung wird das Gelände teilweise aufgefüllt. Im Nordwesten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und in einem Streifen parallel zur Elz das Vorland abgegraben, um den Retentionsausgleich für die Geländeauffüllung zu schaffen.

Im Plangebiet entfällt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Sie wurde jedoch bereits durch die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans sowie durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant.

Beim Besonderen Artenschutz sind durch die neuen Darstellungen die Artengruppe der Vögel und die Zauneidechse betroffen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des besonderen Artenschutzes wird durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert, die im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden.

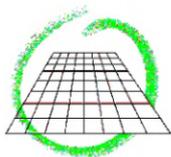
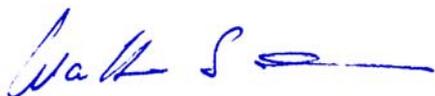
Die Umweltauswirkungen werden im Einzelnen beschrieben. Insgesamt entstehen im Vergleich der bisher möglichen mit der zukünftig möglichen Bebauung des Plangebiets bezüglich keines Schutzguts erhebliche Beeinträchtigungen.

Maßnahmen, durch die nachteilige Auswirkungen vermieden werden, werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Im Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete vorgeschlagen werden.

Das Monitoring der erheblichen Auswirkungen erfolgt im Rahmen einer Überprüfung des Flächennutzungsplans in 15 Jahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Mosbach, den 14.09.2018



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