

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNG SATTELDORF, 1. ERWEITERUNG“
IN SATTELDORF**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	9
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplan	11
B.5. Kommunale Planungsebene	17
B.5.1 Flächennutzungsplan	17
B.5.2 Landschaftsplan	17
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	21
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
B.6.3 Nebenanlagen	23
B.6.4 Bauweise	23
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	23
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	23
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	24
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	24
B.6.9 Grünflächen (private und öffentliche)	24
B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
B.6.12 Pflanzgebote	24
B.6.13 Pflanzbindungen	25
B.7. Örtliche Bauvorschriften	25
B.7.1 Äußere Gestaltung	25
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	25
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	25
B.7.4 Einfriedungen	25
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	26
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	26
B.8. Verkehr	26
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	26
B.8.2 Innere Erschließung	26
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	26
B.8.4 Anlagen der Deutschen Bahn AG	27
B.9. Technische Infrastruktur	27
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	27
B.9.2 Abwasserbeseitigung	27
B.10. Soziale Infrastruktur	27
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	27

B.12.	Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	27
B.12.1	Umweltverschmutzung	27
B.12.2	Unfallrisiko	28
	UMWELTBERICHT	29
U.1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	29
U.2.	Städtebauliche Konzeption	29
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	29
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	29
U.5.	Übergeordnete Planungen	29
U.5.1	Regionalplan	29
U.5.2	Bauleitplanung	29
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	29
U.5.2.2	Landschaftsplan	29
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	29
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	30
U.6.1	Untersuchungsgebiet	30
U.6.2	Untersuchungsumfang	30
U.6.3	Fachgutachten	30
U.6.3.1	Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“	30
U.6.3.2	Geräuschimmissionsprognose	30
U.6.3.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	31
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	32
U.7.1	Schutzgebiete	32
U.7.2	Biotopschutz	32
U.7.3	Biotopverbund	32
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	33
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	34
U.7.6	Artenschutz	34
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	34
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	35
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	35
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	35
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	35
U.7.7	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	36
U.7.8	Denkmalschutz	37
U.7.9	Immissionsschutz	37
U.7.10	Landwirtschaft	38
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	38
U.7.12	Altlasten	38
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	38
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	38
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	39
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	39
U.8.1.3	Schutzgut Boden	40
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	41
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	42
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	43
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	43
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44

U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	44
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	45
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	45
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	46
U.9.	Maßnahmenkonzeption	46
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	46
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	46
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	46
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	47
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	47
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	47
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	47
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	47
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	47
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	47
U.10.	Zusätzliche Angaben	48
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	48
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	48
U.10.4	Zusammenfassung	48
U.10.5	Referenzliste	49
TEXTTEIL		50
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	50
O	Örtliche Bauvorschriften	54
H	Hinweise und Empfehlungen	56
VERFAHRENSVERMERKE		59
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		61
ANHANG		
Anhang 1:	Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2:	Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eMx) <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	
ANLAGEN		
•	Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 11.07.2024	
•	Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, 14.10.2025	
•	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), <i>stadtlandingenieure</i> , <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	19
Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000	19
Bild 4: Landschaftsplan "VVG Crailsheim", 1:20.000	20
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	20
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000	33
Bild 7: Baumreihe am Ortsrand (Kreisplanung 2025)	34

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“,
- Geräuschimmissionsprognose,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Satteldorf möchte die Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet weiterentwickeln. Diesbezüglich sollen mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des bestehenden Penny-Discounters (Bezeichnung Standort „Satteldorf-Süd“) geschaffen werden. Im Rahmen der Weiterentwicklung ist ferner eine Erhöhung der Verkaufsfläche geplant. Als Art der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus.

Die raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlung eines Vollsortimenters wurden 2024 im Rahmen einer *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“* durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, untersucht. Die Ergebnisse sind unter Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ zusammengefasst.

Der Bebauungsplan setzt ferner die Vorgaben des, aus dem Jahr 2020 stammenden, Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Satteldorf um:

„Insgesamt sollte sich der Einzelhandelsstandort Satteldorf auf eine Modernisierung bzw. den Ausbau der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen konzentrieren. Eine zusätzliche Ausweisung neuer Einzelhandelslagen (z.B. in der „Ortsmitte“ von Satteldorf) ist unter den örtlichen Rahmenbedingungen (z.B. keine Flächenpotentiale im Bereich „Ortsmitte“) als auch unter siedlungsräumlichen Aspekten nicht zu empfehlen bzw. nicht realistisch.

Eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf die zwei Nahversorgungsanlagen Satteldorf „Nord“ und „Süd“ ist auch unter dem Aspekt kurzer Einkaufswege zu empfehlen. Durch die Fokussierung auf die o.g. Standortlagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Um die in Satteldorf bestehenden Nahversorgungsanlagen langfristig zu sichern, sollten diese Spielräume zur Modernisierung, Erweiterung und funktionalen Ergänzung haben. Die vorhandenen Ausbaupotentiale sollten hierbei in erster Linie zur Modernisierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Die Ausweisung von neuen Einzelhandelslagen entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Satteldorf. Modernisierungsbedarf ist in erster Linie bei den beiden Lebensmittelmärkten Penny und Aldi gegeben“ (Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Satteldorf, GMA, Ludwigsburg, 12.05.2020, S. 56).

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ wird der bestehende Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ teilweise überplant sowie die Fläche nach Süden erweitert. Die Erweiterungsfläche ist unbebaut und wird ackerbaulich bewirtschaftet. Die Erschließung des Plangebietes wird auch künftig über die bestehende Zu- bzw. Ausfahrt auf Höhe des Gebäudes Satteldorfer Hauptstraße 11 (Aquanett) an die Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K2659, erfolgen. Der Bau weiterer Direktanbindungen an die Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

Die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vollsortimenters mit der Umgebungsbebauung wurde im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass Lärminderungsmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens umzusetzen sind. Auf die Kapitel U.6.3.2 „Geräuschimmissionsprognose“ und P.1.1 „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel““ wird verwiesen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im bereits bebauten, nördlichen Bereich als gemischte Baufläche sowie im

bislang unbebauten, südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Da die geplante bauliche Nutzung somit nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters am südlichen Ortsrand von Satteldorf geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 562/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 562, 3198, 3200, 3201, 3210 und 3211, Gemarkung Satteldorf, mit einer Fläche von ca. 1,03 ha. Das Gelände ist im nördlichen Bereich mit einem Penny-Markt bebaut. Der südliche Bereich ist unbebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ferner wird das Gelände von einem Wirtschaftsweg gequert und fällt in Richtung Süden leicht ab.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen im Norden Dienstleister aus dem Bereich der Gesundheitsvorsorge (Gesundheitszentrum „Zentrum Mensch“, Hausarztpraxis, Aquanett (Aquafitness)), im Westen ein Wohngebiet sowie im Süden weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die *Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K 2659* verläuft östlich des Plangebiets. Dahinter schließt sich die Bahntrasse Satteldorf - Crailsheim sowie weitere Wohnbebauung an.

Das Plangebiet kann über die bestehende Zufahrt auf Höhe des Gebäudes Satteldorfer Hauptstraße 11 (Aquanett) an die *Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K2659* und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die Ausweisung öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes folglich nicht erforderlich. Weitere Direktanbindungen an die Kreisstraße sind nicht geplant beziehungsweise zulässig. Die innere Erschließung des Plangebiets obliegt dem künftigen Eigentümer. Der bestehende Wirtschaftsweg, welcher das Plangebiet quert (Flurstück Nr. 3201), kann aufgrund hinreichender Alternativen entfallen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden gewerblichen Bebauung. Ferner wird ein gewisser Spielraum für die künftige Entwicklung eingeräumt.

Mit der Umsetzung der Planung wird die bestehende Ortsrandeingrünung teilweise überplant. Diese wird durch private Grünflächen an der südlichen und westlichen Gebietsgrenze ausgeglichen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,03 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,99 ha	97 %
- Bauflächen	0,69 ha	68 %
- private Grünflächen	0,30 ha	29 %
• Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	3 %

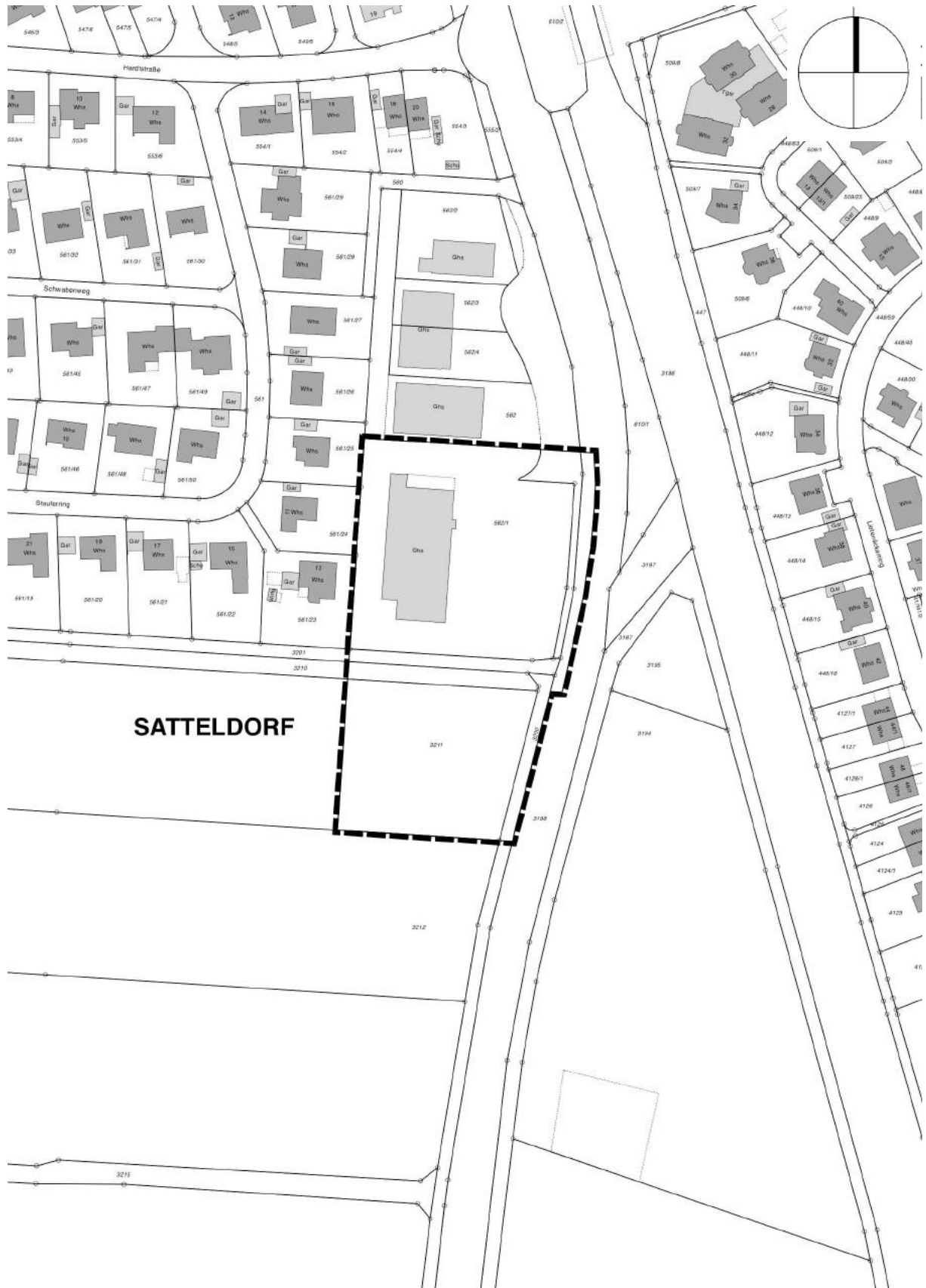


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ im nördlichen, bereits bebauten Bereich als bestehende *Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet* (überwiegend) dargestellt. Der südliche, bislang unbebaute Bereich, ist nicht als Baufläche ausgewiesen (sogenannte „Weißfläche“). Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen.

Ferner grenzen nördlich weitere bestehende *Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet* (überwiegend) sowie südlich weitere *Weißflächen* an das Plangebiet an. Die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist ferner als Eisenbahnstrecke dargestellt.

Satteldorf selbst ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als *Verdichtungsbereich im ländlichen Raum* ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bestehenden Discounters (Verkaufsfläche ca. 600 m²) in einen Vollsortimenter geschaffen.

In der Raumordnung wird zwischen großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel differenziert. Nach aktueller Rechtsprechung liegt die Unterscheidung bei einer Geschossfläche von 1.200 m² was einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht. Der Vollsortimenter wird die Schwelle zur Großflächigkeit künftig überschreiten.

Einzelhandel - Vertretbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung

Es wurde ein Verfahren zur Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) eingeleitet. Ziel der Planung ist die Schaffung einer erweiterten Gebietskulisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgungen, ohne hierbei die Innenstädte und örtlichen Zentren zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Festlegungen für die Ansiedlung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte sollen entfallen.

Die Teilfortschreibung trat am 15.08.2025 in Kraft.

Nachfolgend wird auf die einzelnen raumordnerischen Aspekte der Einzelhandessteuerung eingegangen. Dabei werden die Inhalte der, von der Gemeinde Satteldorf in Auftrag gegebenen, *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts „Satteldorf-Süd“* der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 11.07.2024 auszugsweise wiedergegeben.

Auszug aus der *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“*, GMA (11.07.2024), Seite 26:

„Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Nahversorgungsstandortes ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und dessen im Entwurf befindliche Teilfortschreibung Einzelhandel zu verweisen.

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Vorhaben als regionalbedeutsam einzustufen“.

Konzentrationsgebot (2.4.3.2.3)

Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 (15.08.2025):

- N (1) *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 abweichen kommen Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
- *diese nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.*
 - *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind.*
- N/Z (2) *Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.*

Auszug aus der *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“*, GMA (11.07.2024), Seite 26 f.:

„Zunächst ist zu bewerten, ob der Standort Satteldorf unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bez. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / 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.*

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die o.g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Ergänzend wird aufgeführt:

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

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

Der Gemeinde Satteldorf ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Damit ist Satteldorf für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nicht vorgesehen. Von der Regel kann allerdings bei nicht zentralen Orten abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient bzw. die Gemeinde im Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen ist.

- *Bei einer Bewertung der Angebotssituation anhand der Verkaufsflächenausstattung zeigt sich, dass die Gemeinde Satteldorf im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung aufweist.*
- *Mit der Etablierung eines Vollsortimenters in Satteldorf können die Nahversorgungsstrukturen langfristig modern und zukunftsfähig aufgestellt werden, ohne dass hierbei Potentiale umliegende Kommunen negativ beeinflusst werden. Auch ist damit von einer Rückholung von aktuell abfließender Kaufkraft nach Crailsheim und damit einer Stärkung der Kaufkraftbindung in Satteldorf auszugehen.*

Das Konzentrationsgebot wird im Rahmen des Ausnahmetatbestands erfüllt“.

Integrationsgebot (2.4.3.2.6)

Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 (15.08.2025):

- N (1) *Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- Z (2) *Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind die zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Die „VRG Z“ sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf abgegrenzt.*
- Z(3) *Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung vorrangig in den Vorranggebieten nach Absatz 2 auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Abweichend von der Regel kommen folgende Standorte in Frage:*
1. *Standorte in Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung („VRG GV“).*
 2. *Standorte die zwar im Jahr 2023 (Zeitpunkt der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2) nicht als städtebaulich integriert beurteilt werden konnten, die Siedlungsentwicklung seither aber die städtebauliche Integration des Standorts hergestellt hat und darüber hinaus ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.*
 3. *Standorte, die zwar im Jahr 2023 als städtebaulich integriert hätten beurteilt werden können, aber nicht erwogen wurden, weil der Realisierung 2023 eine andere Nutzung entgegenstand. Voraussetzung ist, dass ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.*
- G (4) *„VRG Z“ nach Absatz 2 und „VRG GV“ nach Absatz 3 sollen nach dem Gegenstromprinzip auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgelegt werden.*
- Z (5) *In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion werden keine Vorranggebiete festgelegt. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist das Integrationsgebot nach Absatz 1 anzuwenden.*
- G (6) *Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollen an Standorten realisiert werden, die gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sind oder zeitnah gut an den ÖPNV angebunden sein werden. Der Standort soll für die Wohnbevölkerung möglichst auch fußläufig erreichbar sein.*
- Z (7) *Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente sind außerhalb der „VRG Z“ (Absatz 2) bis zu 10 % der Gesamtkauflfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.*

Auszug aus der *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“*, GMA, Seite 27 f.:

„Das Integrationsgebot ist auf das 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 [...]“

Im Regionalplan 2020 wird für Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion folgendes ausgeführt:

In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion werden keine Vorranggebiete festgelegt. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist das Integrationsgebot nach Absatz 1 anzuwenden.

Hierzu wird in der Begründung folgendes ergänzt:

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung werden die Standorteigenschaften nach den Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 geprüft.

Im Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 werden folgende Merkmale zur städtebaulich integrierten Standortlage benannt:

- *An den Vorhabenstandort grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und*
- *in einer zweiten Himmelsrichtung befindet sich ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m und*
- *eine städtebauliche Zäsur, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist nicht vorhanden.*

Standorte in fußläufiger Entfernung zu Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs können als städtebaulich integriert beurteilt werden, sofern diese der Innenstadt bzw. dem örtlichen Zentrum zugeordnet sind.

Der Standort kann gemäß den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken wie folgt bewertet werden:

- *Bezugnehmend auf die Anbindung an Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen ist festzuhalten, dass die Wohnbebauung im Westen unmittelbar an den Standort heranreicht. Die Wohnbebauung im Norden (Richtung Ortsmitte) beginnt nur getrennt durch das Gesundheitszentrum in weniger als 150 m Entfernung.*
- *Im Osten des Standorts ist zwar eine städtebauliche Zäsur mit der Bahntrasse vorhanden, die den Standort von Wohnanlagen des Kernorts trennt. Dennoch kann diese im Bereich der K 2503 durch eine Brücke problemlos überwunden werden. Im Jahr 2022 wurde der Kreisverkehr an allen Ausfahrten für Fußgänger und in Richtung Projektstandort auch für Radfahrer durchgängig ausgebaut.*

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot im Fall des Vorhabens eingehalten wird⁴.

Kongruenzgebot (2.4.3.2.4)

Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 (15.08.2025):

- N (1) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Z (2) Bei Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung entspricht das Gemeindegebiet dem Verflechtungsbereich. Bei Kleinzentren und Unterzentren sind die zugeordneten Nahbereiche bzw. Verwaltungsräume als Verflechtungsbereich heranzuziehen. Bei Mittelzentren stellt in der Regel der Mittelbereich den Verflechtungsbereich dar; bei „Sortimenten der Grundversorgung“ entspricht der Nahbereich bzw. der Verwaltungsraum des Mittelzentrums dem Verflechtungsbereich.

Auszug aus der *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“*, GMA, Seite 28 f.:

„Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu

beachten. 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 werden 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 i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Auch der regionalplan Heilbronn-Franken 2020 trifft hierzu eine ergänzende Aussage (PS 2.4.3.2.4):

Bei Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung entspricht das Gemeindegebiet dem Verflechtungsbereich. [...].

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- *Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst primär die Gemeinde Satteldorf mit ca. 5.825 Einwohnern. Untergeordnet sind Zuflüsse aus den nördlichen Stadtteilen von Crailsheim, Wallhausen, Schnelldorf und durch Berufspendler auszunehmen.*
- *Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben einen Umsatzanteil von ca. 90 % aus Satteldorf (= Verflechtungsbereich) generiert wird und 10 % der Umsatzleistung von außerhalb der Gemeinde (i.W. Umfeld) zufließt.*

Das Kongruenzgebot wird eingehalten“.

Beeinträchtungsverbot (2.4.3.2.5)

Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 (15.08.2025):

- | | |
|---------|--|
| N/Z (1) | Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. |
| N/Z (2) | Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkung durch Funktionsfähigkeit der Innenstädte und örtlichen Zentren der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. |
| Z (3) | Die Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soweit die betreffende Grundversorgung hinsichtlich Lage und Größe einen Bezug zum Modell der Zentralen Orte aufweist und sie darüber hinaus raumbedeutsam ist. |

Auszug aus der *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“*, GMA, Seite 29 f.:

„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.

Die Vorgaben werden von der landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und im regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2 aufgegriffen. Die Konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Oberzentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

- *In Satteldorf selbst gibt es keine Ortsmitte im eigentlichen Sinn. Der bestehende Penny-Markt ist die einzige Nahversorgungslage. Ein weiterer Anbieter (Aldi) befindet sich im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage. Insgesamt werden die Nahversorgungsstrukturen langfristig zukunftsfähig aufgestellt und die Nahversorgung gestärkt.*
- *Außerhalb des Gemeindegebiets werden Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten in Crailsheimer Stadtgebiet und hier insbesondere gegenüber den Vollsortimentern Kaufland (Standort Ost), Rewe und Eberl ausgelöst, die sich jeweils in einem regionalplanerisch definierten „Vorranggebiet Grundversorgung“ befinden. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich hier auf einem geringen Niveau. Auch hier sind keine Bestandsgefährdungen zu erwarten, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Gegenüber den weiteren regionalplanerischen Vorranggebieten („Grundversorgung“ und „Zentrenrelevant“) sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. An dieser Stelle sei anzumerken, dass die Umverteilungswirkungen aus der Rückholung bisher aus Satteldorf abfließender Kaufkraft im Vollsortiment (= Kaufkraftrückholung) resultiert.*
- *Die Auswirkungen im Nichtlebensmittelbereich verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber. Es sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.*

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung keine Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbots sowohl in Satteldorf selbst als auch in den umliegenden Kommunen zu erwarten sein. Das Beeinträchtigungsverbot wird demnach eingehalten. Die geplante Neuaufstellung des

Nahversorgungsstandorts „Satteldorf-Süd“ stellt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der knapp 5.830 Einwohner großen und weiterachsenden Gemeinde Satteldorf dar“.

Gesamtbeurteilung

In der Gemeinde Satteldorf ist im Bereich des Nahversorgungsstandorts „Satteldorf-Süd“ ein Penny-Discounter ansässig. Dieser umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 600 m². Die Gemeinde Satteldorf beabsichtigt nunmehr, die Nahversorgung im Gemeindegebiet weiterzuentwickeln und am Standort Satteldorf-Süd einen Vollsortimenter anzusiedeln. Im Zuge dessen ist auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche geplant.

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters geschaffen. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus.

Die Auswirkungsanalyse der GMA hat gezeigt, dass die raumordnerischen Kriterien für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eingehalten werden können. Somit kann die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Satteldorf als umsetzbar angesehen werden.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im nördlichen, bereits bebauten Bereich als gemischte Baufläche sowie im südlichen, bislang unbebauten Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Da die geplante bauliche Nutzung somit nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese kann, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Parallelverfahren erfolgen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

B.5.2 Landschaftsplan

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim hat das Büro Schmid Treiber und Partner 2011 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Bereich des Geltungsbereiches wurde im Landschaftsplan als Maßnahmen im Siedlungsbereich die Eingrünung des Ortsrandes vermerkt.

Dies besteht momentan durch die vorhandenen Gehölzstrukturen und sollte im Bebauungsplan aufgegriffen werden.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ teilweise überplant.

- **Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“**

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ wird der seit 01.08.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ teilweise überplant. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein **Sonstiges Sondergebiet „Ladengebiet und Dienstleistungen“** aus.

Zulässig sind nicht wesentlich störende Einzelhandelsbetriebe bis 700 m² Verkaufsfläche und Gewerbebetriebe des Dienstleistungssektors einschließlich Stehimbiss. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zugelassen. Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Weiterhin grenzt der Bebauungsplan „Im Roten Kreuz II“ westlich an den Geltungsbereich an.

- **Bebauungsplan „Im Roten Kreuz II“**

Der Bebauungsplan „Im Roten Kreuz II“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 16.12.1977 in Kraft. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

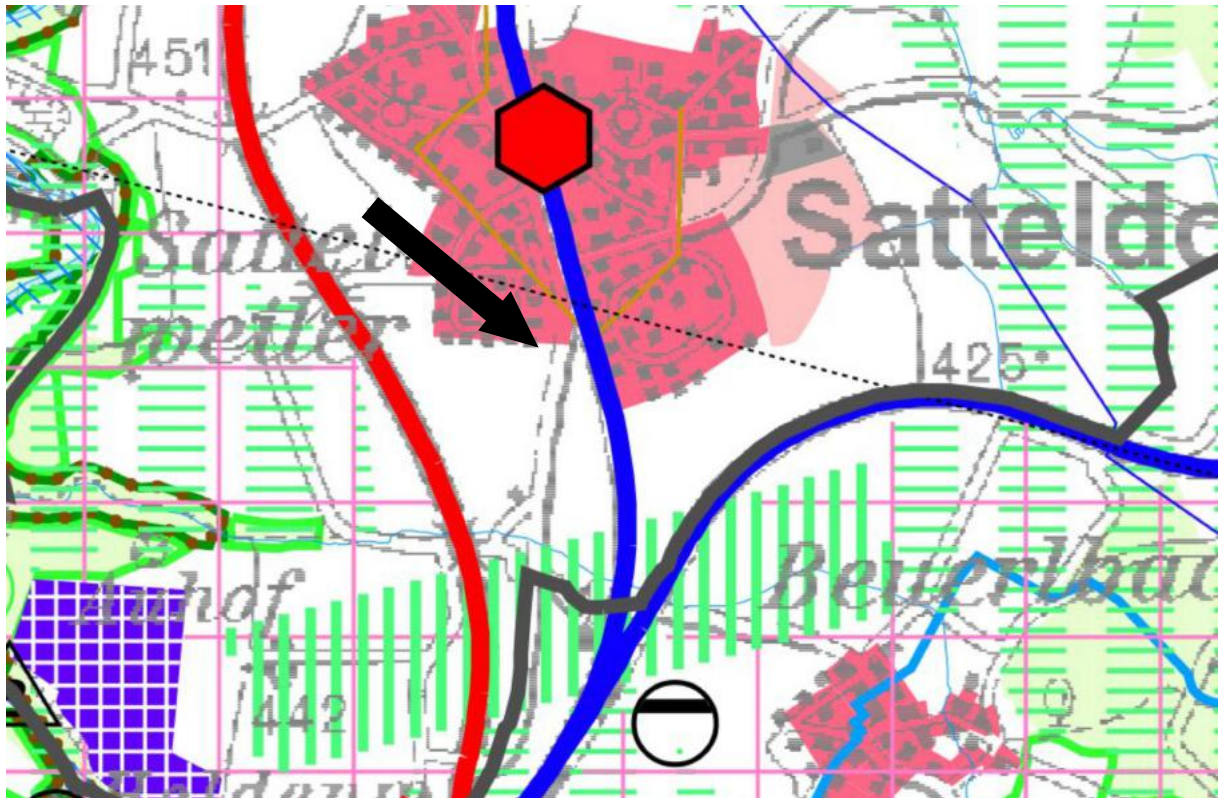


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

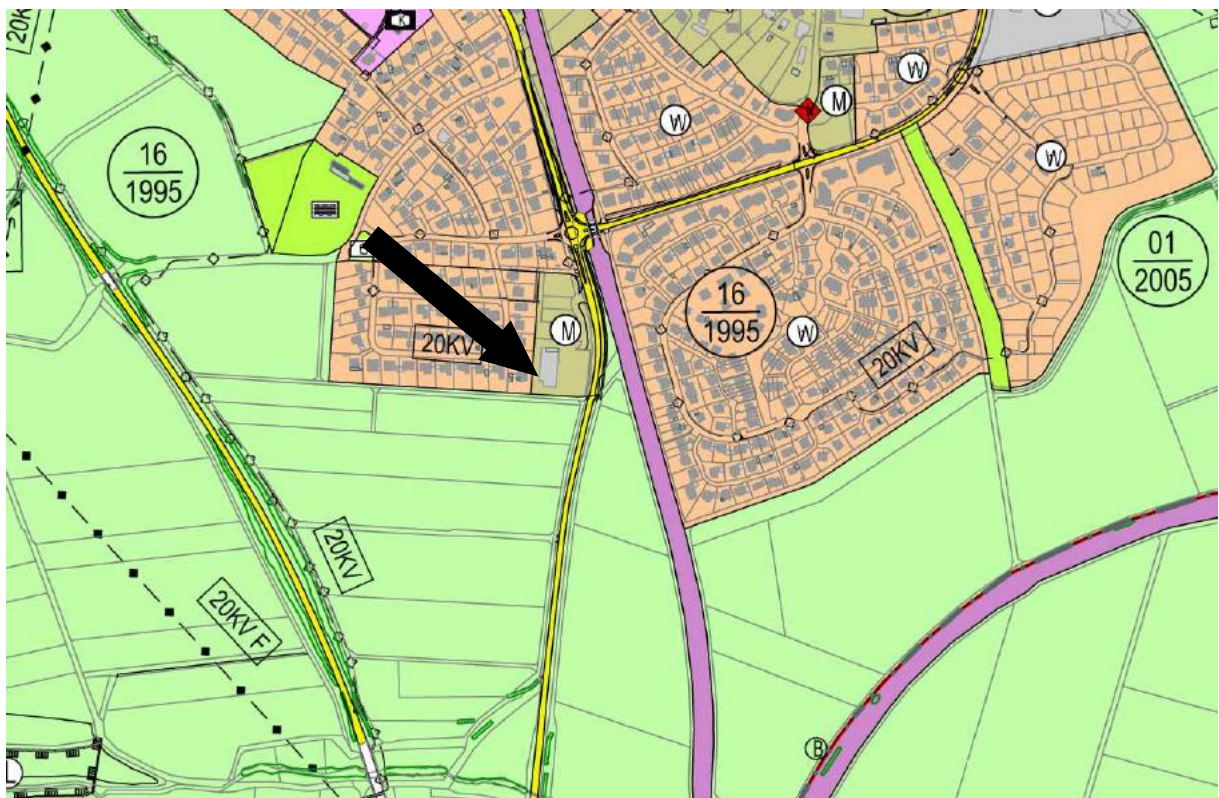


Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000

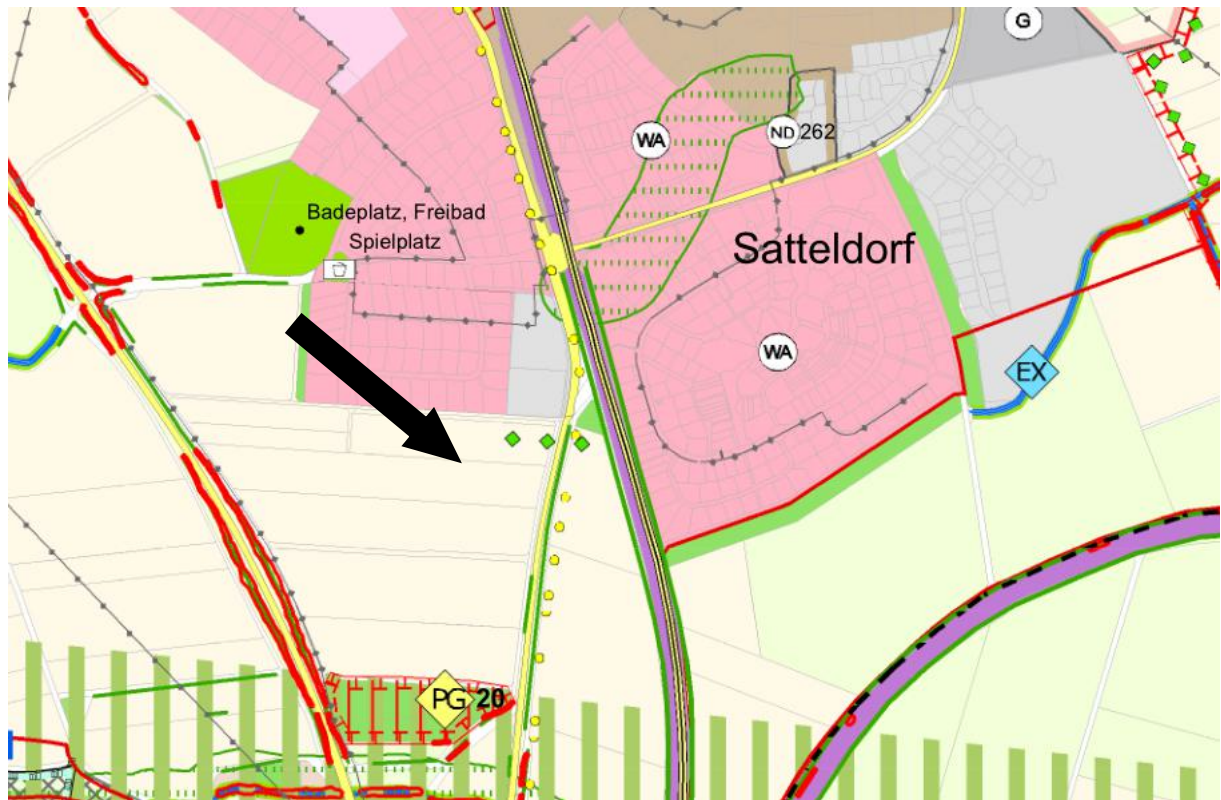


Bild 4: Landschaftsplan "VVG Crailsheim", 1:20.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wortlaut hierzu lautet:

- (1) *Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*
 - *Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
 - *Ladengebiete,*
 - *Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
 - *Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
 - *Hochschulgebiete,*
 - *Klinikgebiete,*
 - *Hafengebiete,*
 - *Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.*

- (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 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 Nummer 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 Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist die Weiterentwicklung des bestehenden Discounters zu einem Vollsortimenter geplant.

Festgesetzt wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“**. Die Verkaufsfläche wird durch eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,15 begrenzt.

Hinweis: Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) definiert das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche.

Zulässig sind Lebensmittelmärkte einschließlich Backshops / Cafés, Bäckereien und Metzgereien. Das Handelssortiment der Lebensmittelmärkte ist auf den Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel festgeschrieben.

Geräuschimmissionen

Aufgrund ohne Maßnahmen zu erwartender Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm und geringen Immissionsreserven an maßgeblichen Immissionsorten sind Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der Umgebung vor den Anlagen- und Betriebsgeräuschen des Sondergebiets ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zu beachten.

Zur Vermeidung von Geräuschkonflikten durch Betriebe und Anlagen in der Umgebung ist für die Realisierung von Vorhaben im Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ von den nachfolgenden Maßnahmen auszugehen. Eine konkretisierende Überprüfung kann im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

- Bauliche Abschirmung oder Lärmschutzwand (voraussichtliche Höhe $\geq 2,50$ m) im Nordwesten, ggf. wenige Meter (ggf. mit geringerer Höhe von ca. 1,50 m) über das nördliche Gebäude Satteldorfer Hauptstraße 5 hinausragend (z. B. 3,75 m länger),
- Geräuschbegrenzung der Anlagentechnik z. B. durch leise Komponenten und/oder Schalldämpfer, Abschirmung (ggf. absorbierend) und/oder Lenkung des Schalls nach Süden, (Teil-) Einhausung oder Technikraum (ggf. Bündelung), ggf. Nachtabsenkung sicherstellen,
- im Regelbetrieb voraussichtlich ausschließlich Taganlieferung, ggf. Überprüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren.

Alternative Maßnahmen entsprechend der tatsächlichen Situation der Anlagen und des Betriebs sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen und können ebenfalls zulässig sein.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 9,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum

höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf das geplante Gelände. Hierdurch kann ein Spielraum zur Lage der Gebäude und technischen Anlagen im Gelände ermöglicht werden.

B.6.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen welche als Gebäude ausgeführt werden, nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen sowie Abstandsflächen zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße) allgemein unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung.

Die Gebäude sind alle 30,0 m durch Vor- beziehungsweise Rücksprünge vertikal zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind die Westseiten der Gebäude (in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung).

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen unterliegt betrieblichen Aspekten. Diesbezüglich werden Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen auf der Ebene des Bebauungsplanes für nicht zielführend angesehen und in der Folge auf diese verzichtet.

B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig. Dies gilt auch in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße).

Ausgenommen hiervon sind die bereits bestehende Stellplätze des Penny-Marktes im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße (Flurstück Nr. 562/1).

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzanzahl wird auf die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (§ 37 LBO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Stellplätze

verwiesen. Die Stellplatzanzahl ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Berechnung der Stellplatzanzahl bei Verkaufsstätten basiert auf der Verkaufsnutzfläche.

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich private Flächen überplant werden auf welchen ausreichend Fläche für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung steht, kann auf den Bau zusätzlicher, öffentlicher, Stellplätze verzichtet werden.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Ferner sind Direktzufahrten auf die Kreisstraße K2659 unzulässig. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbote ist im Planteil dargestellt.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.6.9 Grünflächen (private und öffentliche)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu berücksichtigen, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.6.12 Pflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.6.13 Pflanzbindungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand werden Vorgaben an die äußere Gestaltung von Gebäuden und technischen Anlagen gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung der Anlage in die Landschaft unterstützen. Grell leuchtende oder reflektierende Oberflächen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

Beleuchtungen sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Ferner ist die dauerhafte Beleuchtung der Fläche unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der technischen Anforderungen an Gebäude wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 22° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten sind bezüglich Zahl und Größe nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschreiten.

B.7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach der Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich und deshalb unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Einfriedungen zu den angrenzenden, zu Wohnzwecken genutzten, Grundstücken.

Als Einfriedungen zu angrenzenden Wohngrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße (15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße) zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits bebaut. Die Anbindung der bebauten Fläche erfolgt über eine Zufahrt auf Höhe des Gebäudes Satteldorfer Hauptstraße 11 (Aquanett) an die Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K2659. Die Kreisstraße bindet das Plangebiet in Richtung Crailsheim und Gröningen an.

Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

B.8.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird auch weiterhin über die bestehende Zufahrt an die Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K2659 angebunden. Dies betrifft sowohl den bereits bebauten Bereich im Norden als auch den noch unbebauten Bereich im Süden des Plangebiets. Der Bau zusätzlicher Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße ist nicht geplant beziehungsweise zulässig.

Die innere Erschließung obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folglich keine Erschließungsflächen festgesetzt.

Ferner wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Wirtschaftsweg gequert (Flurstück Nr. 3201). Dieser verläuft entlang des Siedlungsrandes Richtung Kreisstraße. Mit der Bebauung des Plangebiets entfällt der Wirtschaftsweg ersatzlos. Für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen alternative Anbindungsmöglichkeiten zur Verfügung.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Bahnbrücke*. Hierüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Wallhausen - Rot am See und Crailsheim. Der Bau zusätzlicher Haltestellen ist nicht erforderlich.

B.8.4 Anlagen der Deutschen Bahn AG

Die Bahntrasse Satteldorf - Crailsheim verläuft östliche der Satteldorfer Hauptstraße / Kreisstraße K2659. Die Anlagen der Deutschen Bahn werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet (im Minimum ca. 35,0 m) sowie der bestehenden Eingrünung entlang der Bahntrasse nicht tangiert.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser und Strom angeschlossen werden.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen werden. Durch die Höhenlage des Abwasserkanals ist eine Entwässerung von Kellergeschossen im Freispiegel jedoch nicht möglich. Im Bedarfsfall sind seitens der Bauherrenschaft technische Anlagen zur Beseitigung des Schmutzwassers (Hebeanlagen) zu installieren.

B.10. Soziale Infrastruktur

Satteldorf ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG. Allerdings können bei Bebauungsplänen im Sinne von § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 4 sowie §§ 5 bis 14 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, wenn die Angaben der Anlage 2 des UVPG vorliegen und sämtliche Kriterien der Anlage 3 des UVPG behandelt werden.

Nachfolgend werden nur die Angaben gemäß der Anlagen 2 anhand der Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ergänzt, die nicht an anderer Stelle in der Begründung oder im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt sind.

B.12.1 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

B.12.2 Unfallrisiko

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist sind keine erheblichen Unfallrisiken zu erwarten.

Satteldorf, im Januar 2026

Haas
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Satteldorf an der Kreisstraße K 2659. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der bestehende Penny-Markt. Hierfür besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Weiter westlich befindet sich ein Wohngebiet. Nach Süden schließen sich Ackerflächen an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,03 ha.

Die Fläche befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und dem Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2025 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“

Von der Gemeinde Satteldorf wurde eine *Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“* beauftragt. Das Gutachten wurde von der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, erstellt und am 11.07.2024 abgeschlossen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Satteldorf untersucht. Bezogen auf die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Discounters zu einem Vollsortimenter wurde ferner begutachtet, welche Veränderungen in der Versorgungssituation der Gemeinde sowie den benachbarten Kommunen zu erwarten sind und ob das geplante Vorhaben den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² wird der Markt künftig die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Ferner ist das Vorhaben gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als regionalbedeutsam einzustufen. Diesbezüglich wurden im Rahmen des Gutachtens weiterhin mögliche Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Marktes untersucht.

Zusammenfassend kann die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Satteldorf als umsetzbar angesehen werden. Auf Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung wird verwiesen.

U.6.3.2 Geräuschimmissionsprognose

Aufgrund der, in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen, Wohnbebauung wurde die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vollsortimenters mit der Umgebung im

Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Das Gutachten wurde durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt und am 14.10.2025 abgeschlossen.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- „Aufgrund von Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm [4] (Beurteilungspegel, Spitzenpegel) und nicht ausreichender Immissionsreserven für die Vorbelastung sind Lärmmin-derungsmaßnahmen (bauliche Abschirmung im Nordwesten, Geräuschbegrenzung der Anlagentechnik, im Regelbetrieb voraussichtlich ausschließlich Taganlieferung) für die Realisierung des Vorhabens erforderlich (vgl. Kapitel 8.1 und 9).

Mit diesen Maßnahmen sind für den Regelbetrieb des großflächigen Einzelhandels Beurteilungspegel zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [4] an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung unterschreiten. Die ermittelten Immissionsreserven für die nördliche Vorbelastung des Sondergebiets ‚Ladengebiet, Dienstleistungen‘ werden als ausreichend erachtet, so dass durch die Gesamtbelastung eine Richtwertüberschreitung nach TA Lärm [4] mit Sicherheit nicht zu erwarten ist. (vgl. Kapitel 8.1)

- Voraussichtlich ausschließlich im Rahmen seltener Ereignisse zulässig ist eine Nachanlieferung (mit Kühlaggregat) je Nachtstunde von 22 - 6 Uhr. (vgl. Kapitel 8.2)
- Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 [6] tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße sind nicht zu erwarten. (vgl. Kapitel 8.1 und 8.2)

Fazit:

Sofern ggf. für bauliche Abschirmungen erforderliche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ‚Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung‘ [22] getroffen werden (vgl. Kapitel 10), bestehen bei bestimmungsgemäßem Betrieb im Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ (vgl. Kapitel 6, 7.2) aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Für die Realisierung sind im Rahmen der nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren von den Antragstellern die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie für ein konkretes Vorhaben die (ggf. zu konkretisierenden) Lärmmin-derungsmaßnahmen aus Kapitel 9 und die Hinweise aus Kapitel 10 zu beachten“ (Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, 14.10.2025, S. 4).

Der Anregung wurde gefolgt und die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf Kapitel P.1.1 „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird verwiesen.

U.6.3.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro stadtländingenieure mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Herbst 2025 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotop. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotop (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgung Satteldorf“. Diese Fläche ist als Barriere Offenland dargestellt. Nach Süden grenzen großflächige Ackerbereiche an. Hier sowie direkt angrenzend liegen keine Flächen aus dem Biotopverbund.

Prognose

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Biotopverbundes.

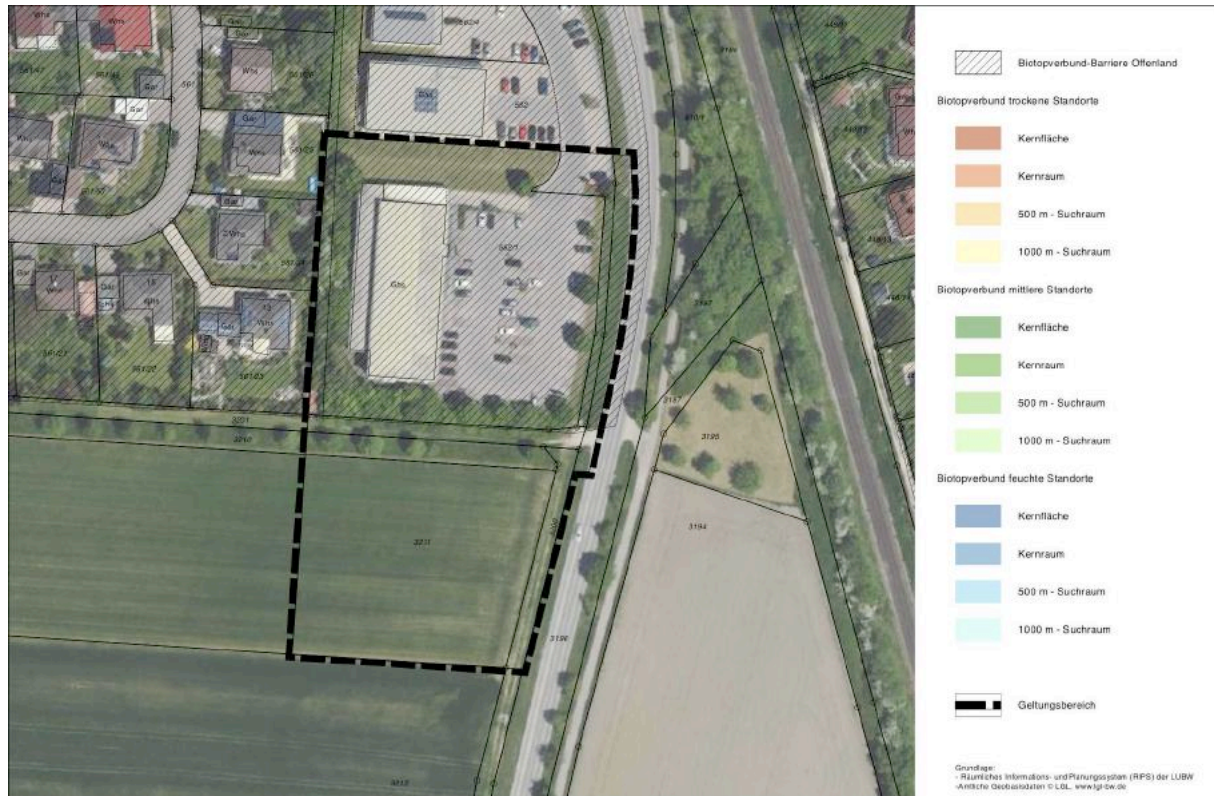


Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgeetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

Die Baumreihe entlang des Ortsrandes von Satteldorf besteht aus Wildobstarten mit beigemischten Laubbäumen und stellt keinen Streuobstbestand dar.



Bild 7: Baumreihe am Ortsrand (Kreisplanung 2025)

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung,

Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten, Reptilien und Falter nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Büro stadtländingenieure wurde 2025 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Die aus dem Gutachten direkt übernommenen Textteile sind kursiv dargestellt.

(Die Ergebnisse faunistischer Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte

Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern. Eine konkrete Maßnahmenfläche wird im weiteren Verfahren benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Erkenntnisse zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind. Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan

„Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt:

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

U.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

U.7.9 Immissionsschutz

Es wird eine Geräuschemissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Bauvorhabens Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.2 „Geräuschemissionsprognose“ des Umweltberichts sowie Kapitel P.1.1 „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.

U.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltsflur I:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltspotenzial II

mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

Weitere Teile des Geltungsbereiches überlagern den bestehenden Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“. Für diesem Bereich stehen keine Daten zur Verfügung.

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

U.7.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert (Basisszenario) und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter

untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandwert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung.

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Satteldorf an der Kreisstraße K 2659. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der bestehende Penny-Markt. Hierfür besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Weiter westlich befindet sich ein Wohngebiet. Nach Süden schließen sich Ackerflächen an.

Entlang des momentanen Ortsrandes verläuft ein Grasweg, welcher von einer Reihe Wildobstbäumen begleitet wird.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches. Der Grasweg wird zur Naherholungszwecken sicherlich genutzt.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Der Bestand der im Juni 2025 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgung Satteldorf“. Die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden gemäß Planeintrag dargestellt und bewertet. Die Darstellung kann von

der örtlichen Realität abweichen. Der bestehende Penny-Markt wird im Westen sowie Süden von einer Feldhecke eingegrünt. Entlang der Kreisstraße befinden sich Grünflächen mit Einzelbäumen. Zwischen den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den südlich angrenzenden Ackerflächen befindet sich ein Grasweg mit einer begleitenden Wildobst-Baumreihe.

Das Büro stadtländingenieure wurde für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Falter untersucht.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation
(wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht größtenteils aus der Erfurt-Formation. Nach Süden geht der Bereich in Lösslehm über im Osten in die Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Braunerde-Pelosol-Pseudogley (K46), Pseudogley-

Parabraunerde (J8) und Kolluvium über Pseudogley-Parabraunerde (J59) zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J46			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering	1	4
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
J8			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel - hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel - hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel - hoch	2,5	10
J59			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch	3	12
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch	3	12
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel - hoch	2,5	10
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4 = 16 Ökopunkte

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);
Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittel - hoch Bodenfunktionserfüllung

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens

geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Satteldorf an der Kreisstraße K 2659. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier befindet sich ein Penny-Markt mit seinen Parkplatzflächen. Nach Süden schließen sich Ackerflächen an. Diese sind durch eine Baumreihe sowie einem Grasweg von der Ackerfläche getrennt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen verläuft von West nach Ost.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese geht nach Süden in Lösslehm über. Der Lettenkeuper wird als überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und/oder Karstgrundwasserleiter ($k_f > 1 \cdot 10^{-5}$ m/s) angegeben. Der Lösslehm ist als Lockergestein definiert.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im nördlichen Teil bereits versiegelte Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgung Satteldorf“. Diese sind von Westen sowie Süden von Hecken umgeben. Nach Süden schließt sich eine Baumreihe auf einem Wiesenstreifen an. Weiter im Süden liegen Ackerflächen.

Die bereits überbauten Flächen heizen sich in den Sommermonaten auf. Die Gehölze binden Staub und wirken kühlend.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe - mittlere Bedeutung für Klima und Lufthaushalt

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Satteldorf an der Kreisstraße K 2659. Der Ortsrand wird momentan durch eine Baumreihe sowie Feldhecke eingegrünt. Entlang der Kreisstraße stehen im Bereich des Penny-Marktes eine Laubbaumreihe.

Die Ackerflächen sind von der Kreisstraße gut einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde im Jahr 2019 von der Gemeinde Satteldorf mit der Erstellung eines *Einzelhandelsentwicklungskonzepts* beauftragt. Das Konzept wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Satteldorf begutachtet.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Insgesamt sollte sich der Einzelhandelsstandort Satteldorf auf eine Modernisierung bzw. den Ausbau der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen konzentrieren. Eine zusätzliche Ausweisung neuer Einzelhandelssandorte (z.B. in der „Ortsmitte“ von Satteldorf) ist unter den örtlichen Rahmenbedingungen (z.B. keine Flächenpotentiale im Bereich „Ortsmitte“) als auch unter siedlungsräumlichen Aspekten nicht zu empfehlen bzw. nicht realistisch.

Eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf die zwei Nahversorgungslagen Satteldorf „Nord“ und „Süd“ ist auch unter dem Aspekt kurzer Einkaufswege zu empfehlen. Durch die Fokussierung auf die o.g. Standortlagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Um die in Satteldorf bestehenden Nahversorgungslagen langfristig zu sichern, sollten diese Spielräume zur Modernisierung, Erweiterung und funktionalen Ergänzung haben. Die vorhandenen Ausbaupotentiale sollen hierbei in erster Linie zur Modernisierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Die Ausweisung von neuen Einzelhandelslagen entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Satteldorf. Modernisierungsbedarf ist in erster Linie bei den beiden Lebensmittelmärkten Penny und Aldi gegeben“ (GMA, Ludwigsburg, 12.05.2020, Seite 56).

Die geplante bauliche Entwicklung am Standort „Satteldorf Süd“ entspricht somit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, mit Ausnahme des Standorts „Satteldorf Nord“ nicht.

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, etc.) ist im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme nicht erforderlich. Ferner ermöglichen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine bedarfsgerechte Marktplanung sowie eine gewissen Flexibilität.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre

Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.4 Zusammenfassung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2025
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro stadtlandingenieure	In Bearbeitung
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2025

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel (einschließlich Backshops / Cafés),
- Bäckereien und
- Metzgereien

mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,15.

Hinweise: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) definiert das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche.

Geräuschimmissionen

Aufgrund ohne Maßnahmen zu erwartender Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm und geringen Immissionsreserven an maßgeblichen Immissionsorten sind Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der Umgebung vor den Anlagen- und Betriebsgeräuschen des Sondergebiets ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zu beachten.

Zur Vermeidung von Geräuschkonflikten durch Betriebe und Anlagen in der Umgebung ist für die Realisierung von Vorhaben im Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ von den nachfolgenden Maßnahmen auszugehen. Eine konkretisierende Überprüfung kann im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

- Bauliche Abschirmung oder Lärmschutzwand (voraussichtliche Höhe $\geq 2,50$ m) im Nordwesten, ggf. wenige Meter (ggf. mit geringerer Höhe von ca. 1,50 m) über das nördliche Gebäude Satteldorfer Hauptstraße 5 hinausragend (z. B. 3,75 m länger),
- Geräuschbegrenzung der Anlagentechnik z. B. durch leise Komponenten und/oder Schalldämpfer, Abschirmung (ggf. absorbierend) und/oder Lenkung des Schalls nach Süden, (Teil-) Einhausung oder Technikraum (ggf. Bündelung), ggf. Nachtabenkung sicherstellen,
- im Regelbetrieb voraussichtlich ausschließlich Taganlieferung, ggf. Überprüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren.

Alternative Maßnahmen entsprechend der tatsächlichen Situation der Anlagen und des Betriebs sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen und können ebenfalls zulässig sein.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird auf max. 9,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, sind nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie Abstandsflächen zur Kreisstraße sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung. Die Gebäude sind alle 30,0 m durch Vor- beziehungsweise Rücksprünge vertikal zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind die Westseiten der Gebäude (in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung).

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die bereits bestehende Stellplätze des Penny-Marktes im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße (Flurstück Nr. 562/1).

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Ferner sind Direktzufahrten auf die Kreisstraße K2659 nicht zulässig. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbote wurden im Planteil dargestellt.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich ist entlang der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.8.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich sind private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umlagungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen

der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu beachten, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung von Bauteilen muss unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen in die Landschaft unterstützen. Diesbezüglich ist die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material unzulässig. Dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

Beleuchtungen sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 22° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

O.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Einfriedungen zu den angrenzenden Wohngrundstücken zugelassen werden. Diese dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m.

Werbeanlagen über Dach sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche und Abstandsflächen zur Kreisstraße sind allgemein unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) darf mit freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Werbeflächen selbst dürfen die Maße von max. 2,50 m Höhe und einer Breite von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) nicht zulässig.

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweise und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt von der Satteldorfer Hauptstraße zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen ferner aus Sicherheitsgründen nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Kreisstraßen durch z. B. Ablenkung zu gefährden.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.04.2024
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.01.2026
Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am
Auslegungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Satteldorf,
den

Satteldorf,
den

.....
Haas
(Bürgermeister)

.....
Haas
(Bürgermeister)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)