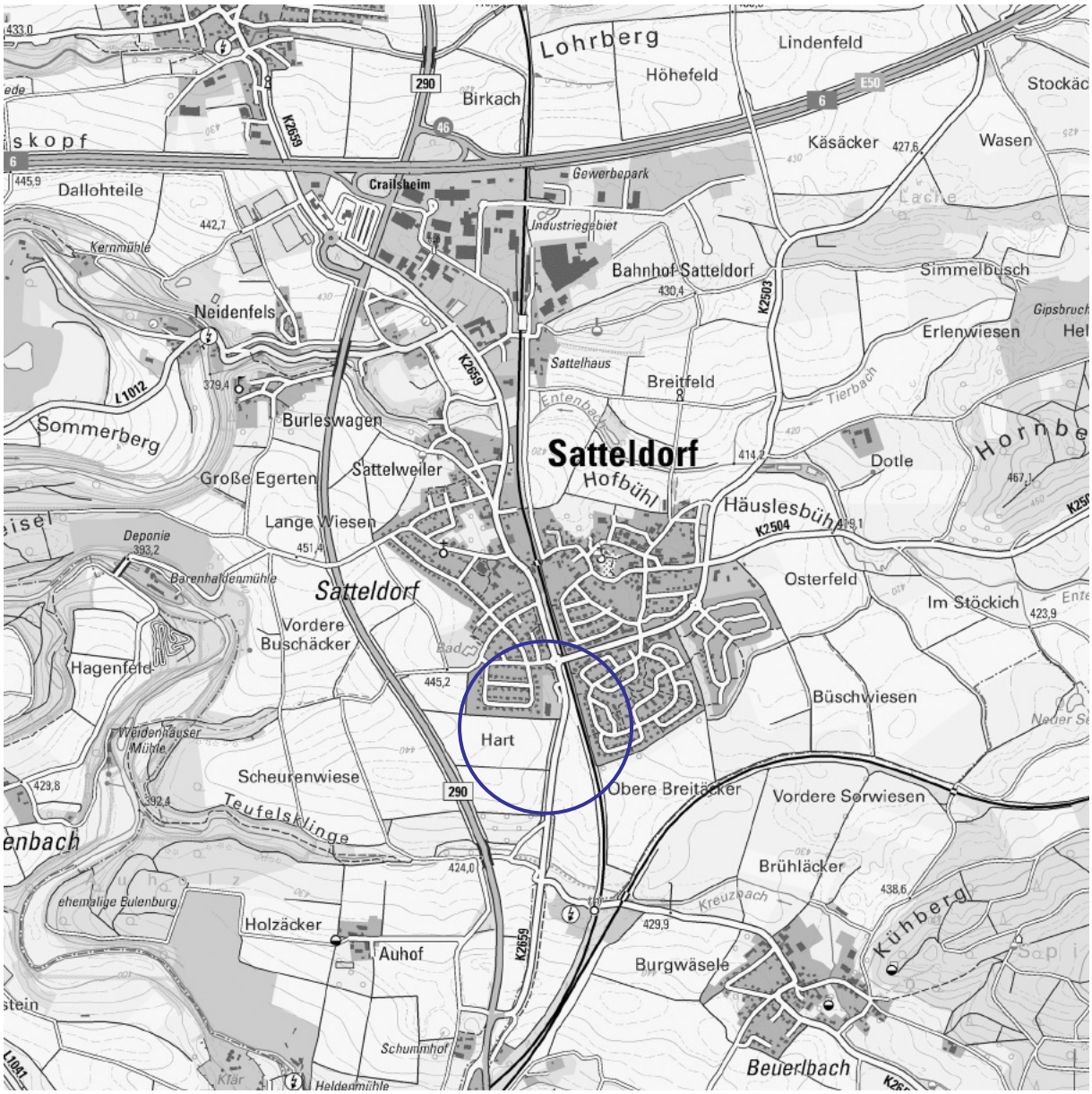


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNG SATTELDORF, 1. ERWEITERUNG“

IN SATTELDORF

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

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 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 24
B.6.13 Pflanzgebote 25
B.6.14 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 26
B.7.4 Einfriedungen 26
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 27
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr 27
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 28

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG 28

B.12.1 Umweltverschmutzung 28
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 37
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 38
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 38
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz 39
U.7.8 Denkmalschutz 40
U.7.9 Immissionsschutz 40
U.7.10 Landwirtschaft 41
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 41
U.7.12 Altlasten 41

U.8. Vorprüfung des Einzelfalls 41

U.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen 45

U.9.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen 45
U.9.1.1 Schutzgut Mensch 46
U.9.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 46
U.9.1.3 Schutzgut Boden 49
U.9.1.4 Schutzgut Fläche 51
U.9.1.5 Schutzgut Wasser 52

U.9.1.6 Schutzgut Klima und Luft 53
U.9.1.7 Schutzgut Landschaft 53
U.9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 54
U.9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 54
U.9.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 55
U.9.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung 55
U.9.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 55
U.9.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung 56
U.9.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 57

U.10. Maßnahmenkonzeption 57

U.10.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 58
U.10.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 58
U.10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 58
U.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 58
U.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 58
U.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 59
U.10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 59
U.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 59
U.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 59
U.10.6 Maßnahmen für Krisenfälle 59

U.11. Zusätzliche Angaben 59

U.11.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 59
U.11.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes 60
U.11.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 60
U.11.4 Zusammenfassung 60
U.11.5 Referenzliste 62

TEXTTEIL 63

P Planungsrechtliche Festsetzungen 63

O Örtliche Bauvorschriften 69

H Hinweise und Empfehlungen 71

VERFAHRENSVERMERKE 75

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 77

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Ökokontomaßnahme SA00013 mit Einzelplänen (Übersichtsplan, Maßnahmenplan)

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), stadtlandingenieure, 22.01.2026

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
Bild 8: Brutvogelkartierung saP stadtlandingenieure, unmaßstäblich 36

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)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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 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 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 werde, dass Lärmminderungsmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens umzusetzen sind. Auf die Kapitel U.6.3.2 „Geräuschimmissionsprognose“ und P.11 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ 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 %

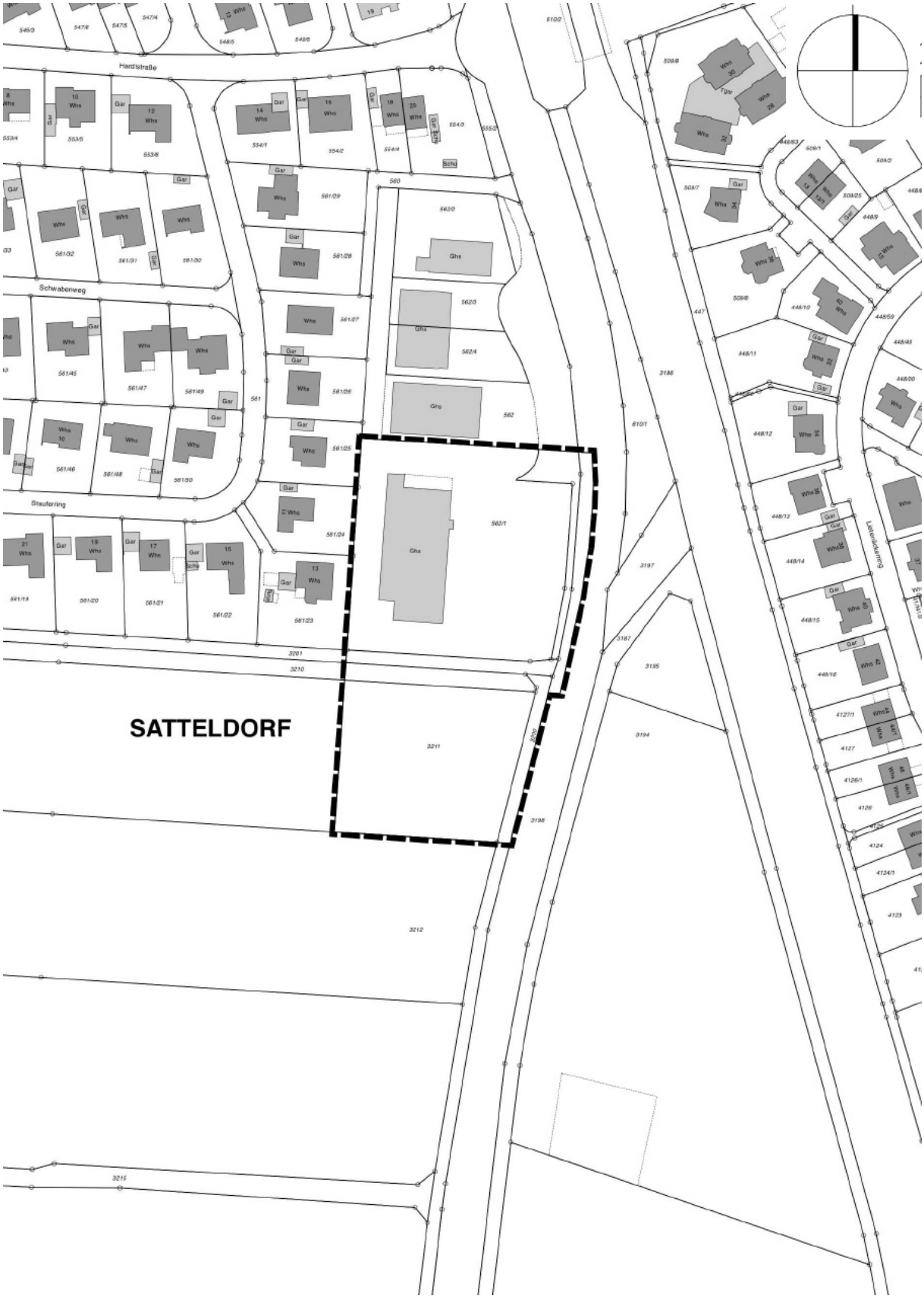


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „*Heilbronn-Franken2020*“ 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 m^2) 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 m^2 was einer Verkaufsfläche von 800 m^2 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 m^2 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 werde. 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 Gesamtkauffläche 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 wird“.

<u>Kongruenzgebot (2.4.3.2.4)</u>

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“.

<u>Beeinträchtigungsverbot (2.4.3.2.5)</u>

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 Beeinträchtigungsverbot 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 Beden-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 könne sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte 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 Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. […]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt 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 weiteracheseden 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 m^2. Die Gemeinde Satteldorf beabsichtigt nunmehr, die Nahversorgung im Gemeindegebiet weiterzuentwickeln und am Standort Satteldorf-Süd einen Vollsortimenter ansiedeln. 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 Geltungsbereich wurde im Landschaftsplan als Maßnahmen im Siedlungsbereich die Eingrünung des Ortsrandes vermerkt.

Diese 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 m^2 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.

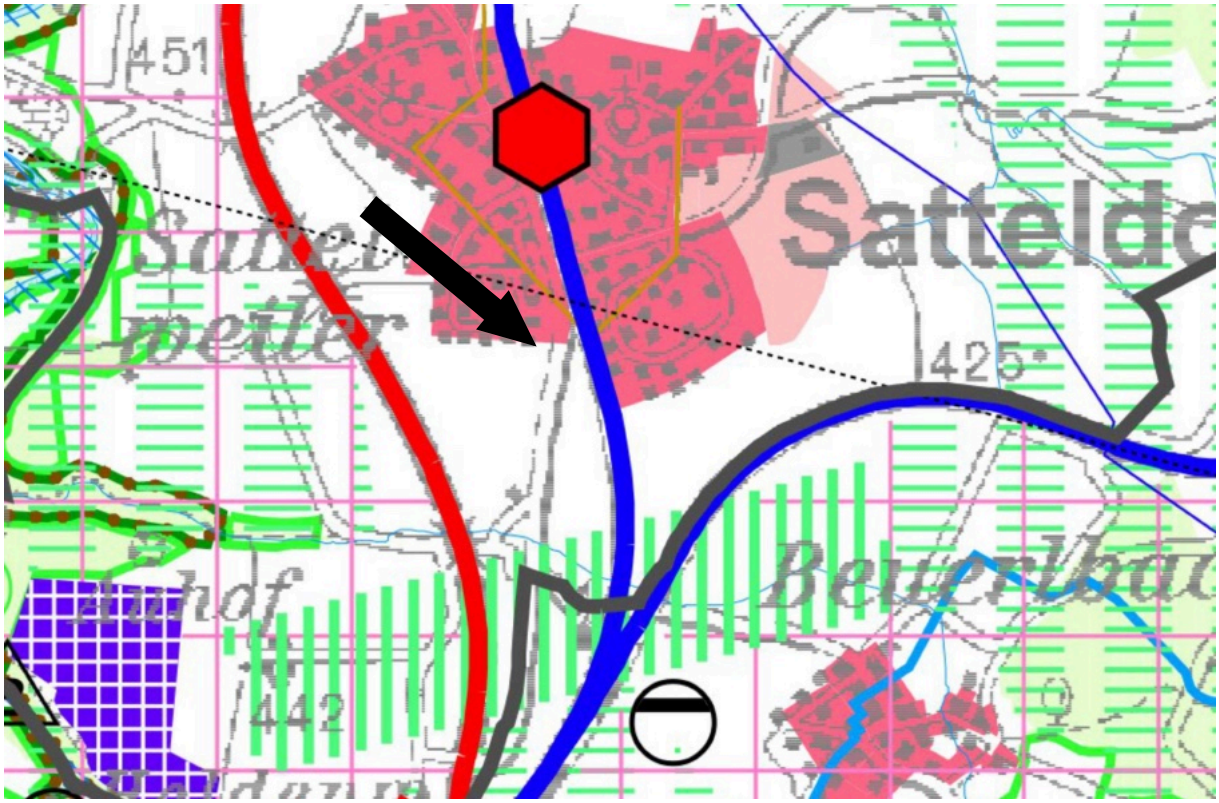


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

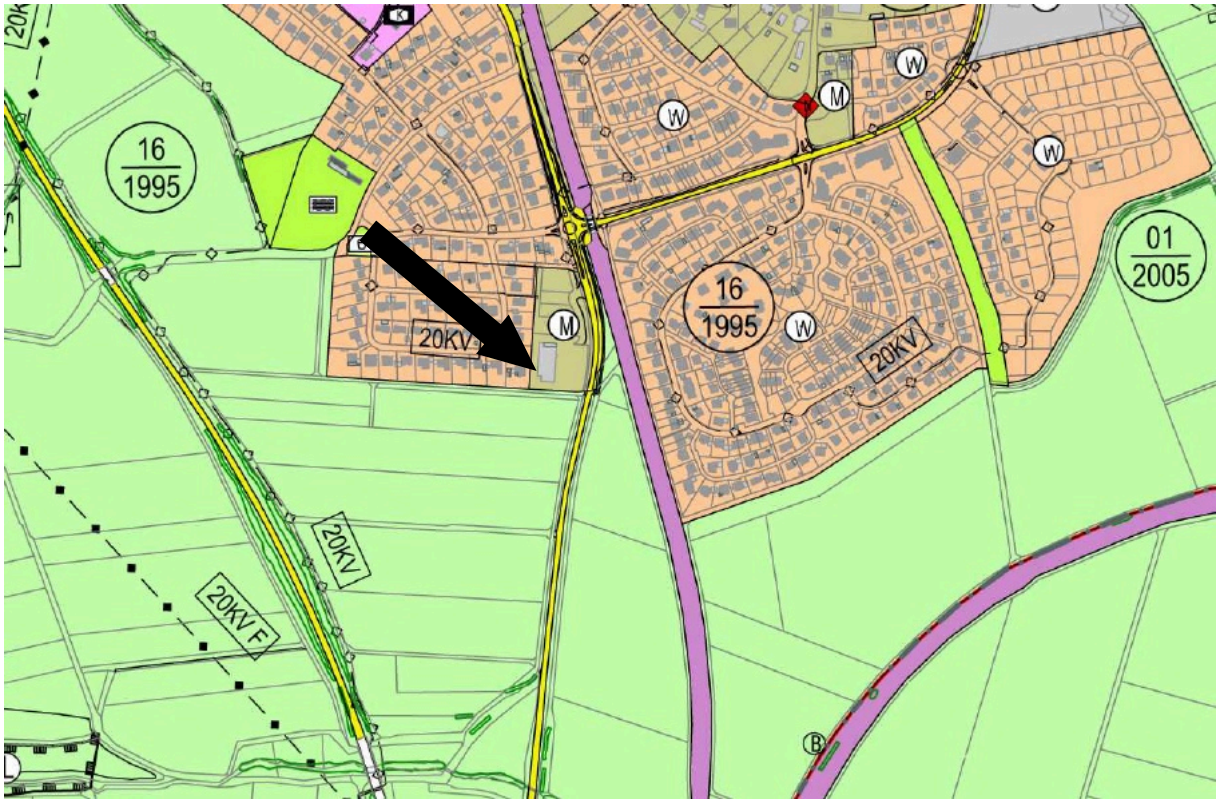


Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000

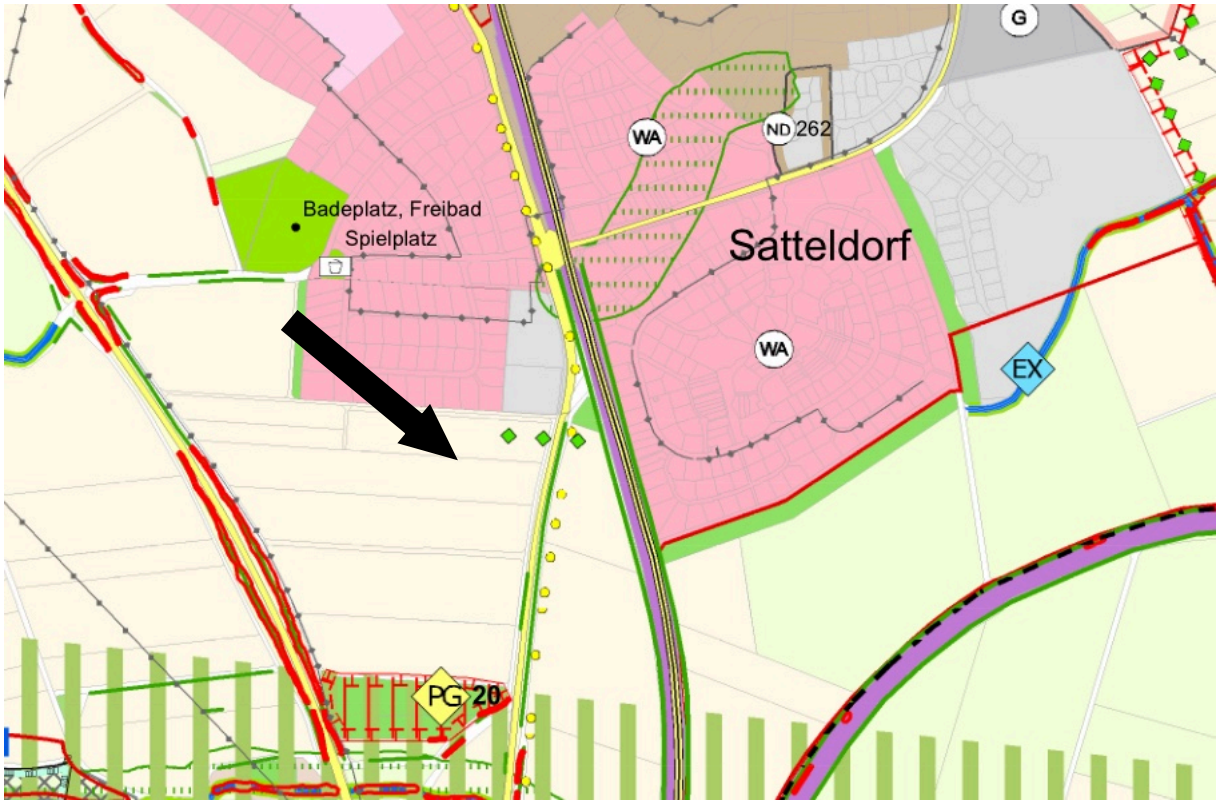


Bild 4: Landschaftsplan "VVG Crailsheim", 1:20.000



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 Kurgebiete 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 m^2 überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m^2 Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m^2 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.

Dabei sind zentrenrelevante Neben- und Randsortimente nur bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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. Auf Kapitel B.6.12 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ wird verwiesen.

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) sowie Außenwandhöhe (AH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässigen Höhen werden gemäß Planeintrag im Gebiet SO1 auf 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (HbA) sowie im Gebiet SO2 auf 9,0 m Höhe baulicher Anlagen und 5,5 m Außenwandhöhe (AH) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen, die Außenwandhöhe zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. 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 m^3 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. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

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 Baugenehmigungsverfahren 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.

Zur Eingrünung und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken sowie Bäume gepflanzt.

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 Umlegungen, 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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Weiterhin werden aus Gründen des Artenschutzes Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemacht.

B.6.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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 ≥ 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.6.13 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.6.14 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

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 technischen 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 Siedlungsrands 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 Abwassernetzt 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 Einzelfalls 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 September 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 m^2 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 auch 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 Lärmminderungsmaßnahmen (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 Nachtanlieferung (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) Lärmminderungsmaßnahmen 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.11 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ 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 stadtlandingenieure 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 Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (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, Biotope 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.

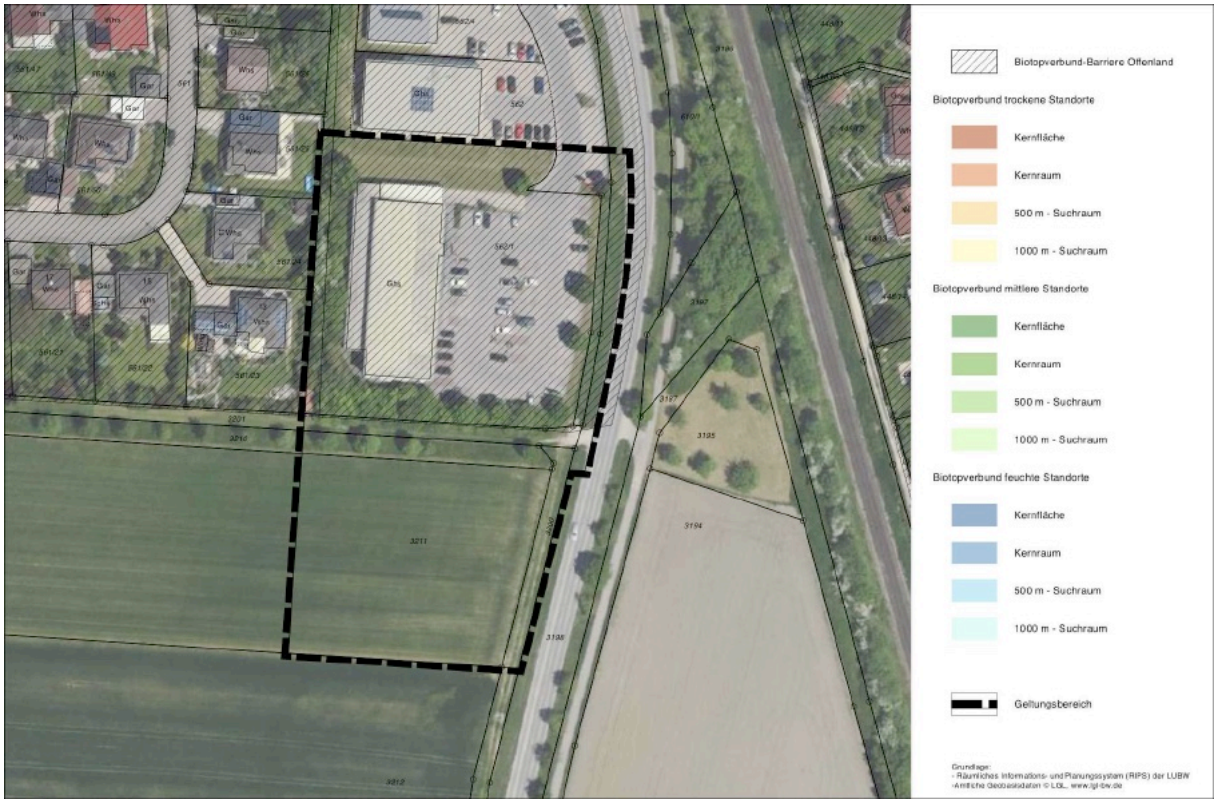


Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

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

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m^2 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 stadtlandingenieure wurde 2025 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Die aus dem Gutachten direkt übernommenen Textteile sind kursiv dargestellt.

Brutvögel:
„Zur vollständigen Erfassung des Brutvogelinventars wurden insgesamt sechs Begehungen in der Brutvogelperiode durchgeführt.“

„Im Rahmen der Untersuchung wurden 16 Arten erfasst. Von diesen konnte für 14 Arten mindestens ein Brutrevierzentrum abgegrenzt werden. 2 Arten traten nur als Nahrungsgast (Rabenkrähe, Turmfalke) in Erscheinung.“

„Im Brutvogelspektrum sind Freibrüter (Buchfink, Amsel, Grünfink, Elster, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, ZilpZalp) Höhlenbrüter (Kohlmeise, Blaumeise, Star), Bodenbrüter (Feldlerche) und Nischenbrüter (Haussperling, Hausrotschwanz) zu finden. Dabei liegt der Verteilungsschwerpunkt bei den Frei- und Höhlenbrütern in Gehölzen in der Siedlung.“

„Ein Feldlerchenbrutrevier ließ sich mit einer Entfernung von ca. 210 m in südwestlicher Richtung vom Geltungsbereich abgrenzen. Ein weiteres Revier wird grob mit einer Entfernung von ca. 600 m in westlicher Richtung verortet.“

„Brutreviere der Nischenbrüter konnten ausschließlich an den bestehenden Gebäuden abgegrenzt werden.“

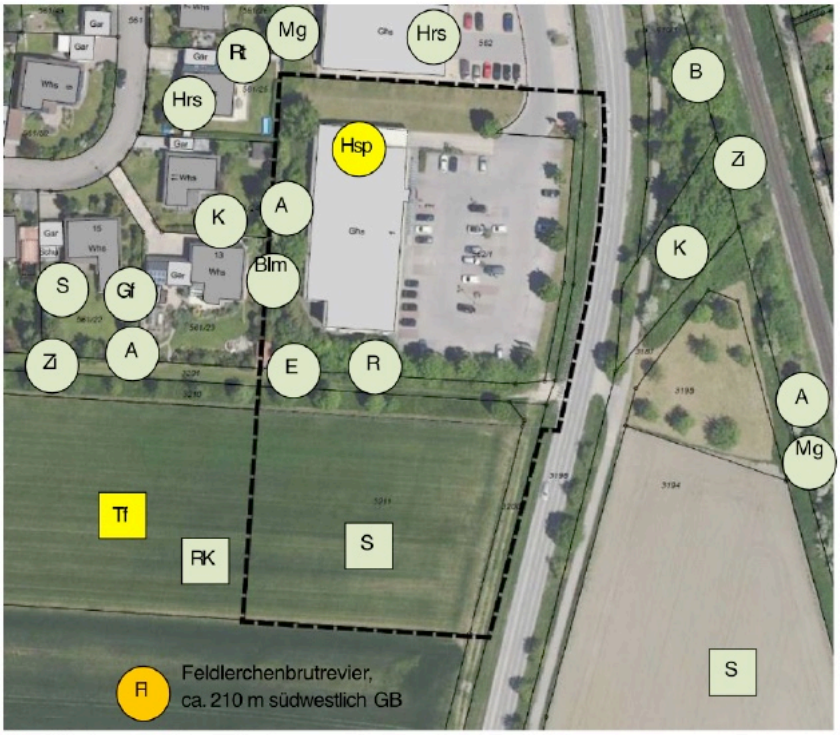


Abb. 2: RevierzentrenBrutvogelkartierung

Bild 8: Brutvogelkartierung saP stadtlandingenieure, unmaßstäblich

Fledermäuse:
„Am Abend des 15.08.2025 erfolgte bei trockener Witterung (20°C bis 17°C) von 20.00 Uhr bis ca. 23.00 Uhr eine detektorgestützte Begehung des Plangebietes. Die Fledermausrufe wurden dabei automatisch vom Detektor (Batlogger M) aufgezeichnet und anschließend mit einer Auswertungssoftware (BatExplorer) ausgewertet.“

„Das Quartierpotenzial für Fledermäuse ist am Standort durch fehlende Baum- und Gebäudestrukturen mit Quartiereignung als sehr gering einzustufen. Daher wurde auf weiterführende Ausflugbeobachtungen am Standort verzichtet.“

„Während der abendlichen Begehung konnte lediglich die Zwergfledermaus innerhalb des Geltungsbereichs durch kurze Überflüge aus nördlicher Richtung kommend und nach Westen entlang der südlichen Feldhecke weiterziehend beobachtet werden.“

„Für den Geltungsbereich und angrenzend gingen keine Hinweise über Quartiere oder ein besonderes Jagdhabitat aus der Untersuchung hervor.“

Reptilien:
„Das Plangebiet wurde 6 mal bei trockenwarmer Witterung in Anlehnung an die Methode von ALBRECHT et al (2014) auf Reptilienvorkommen untersucht. Für den Sichtnachweis werden die angenommenen Lebensräume langsam und ruhig abgegangen. Dabei werden die Geschlechter bestimmt, das Alter der Tiere abgeschätzt und die Fundpunkte in Tageskarten vermerkt. Der Einsatz von künstlichen Verstecken war nicht vorgesehen.*

Auf die zwei zusätzlich veranschlagten Begehungen zur Jungtiersuche im August wurde aufgrund fehlender Individuennachweise aus den vorangegangen sechs Begehungen verzichtet.“

„Im Saumstreifen der Feldhecke liegt ein kleinräumiger trockenwarmer Bereich vor, welcher zumindest die Lebensraumvoraussetzungen für Zauneidechsen erfüllt.

Trotzdem konnten im Rahmen der Begehungen keine Reptilien (v.a. Mauer- u. Zauneidechsen, Schlingnatter) entdeckt werden.“

Falter:
„Der Saumstreifen am Siedlungsrand und die Ackerränder wurden auf Bestände des Großen-Wiesenknopfs in seiner Funktion als essenzielle Futterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (DWAB) in den Mai und Juni Begehungen zur Brutvogelkartierung abgesucht.“

„Während der Begehungen konnten keine Futterpflanzen entdeckt werden, was wiederrum ein Vorkommen des DWAB für den Standort ausschließt.

Aufgrund der fehlenden Artnachweise ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine weitere Betrachtung des DWAB erforderlich.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Brutreviere von Amsel, Blaumeise, Rotkehlchen, Elster, Star sowie Hausrotschwanz.

„Für Freibrüter (Amsel, Elster, Rotkehlchen) bestehen Empfindlichkeiten durch den Verlust des Brutrevierzentrums. Zusätzlich ist für Höhlen- (Blaumeise) und Nischenbrüter (Haussperling) mit dem Verlust von jeweils einem Brutrevierzentrum zu rechnen.“

„Mit dem Vorhaben ist der Verlust von fünf Brutzentren (Fortpflanzungsstätte, Elster, Amsel, Blaumeise, Rotkehlchen, Haussperling) von häufig im urbanen Raumvorkommender Vogelarten verbunden.

Der damit einhergehende Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann dennoch ausgeschlossen werden, da die umliegenden Habitatstrukturen (v.a. Gehölze in den Gärten und am Siedlungsrand mit Sträuchern und Großbäumen, Wohngebäude mit Nischen) ohne weiteres die ökologische Funktion der jeweilig verlorengegangenen Fortpflanzungsstätte in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).“

„Mit dem Vorhaben wird sich die Kulissenwirkung ca. 60 m in das Offenland hinein verschieben. Das nächste Feldlerchenbrutrevier befindet sich ca. 210 m südwestlich der Geltungsbereichsgrenze. In Fachkreisen wird eine schädliche Kulissenwirkung bei Entfernungen von 150 m bis 180 m zum Brutrevier angenommen. Demnach wird durch die Entfernung von 210 m zum nächsten Brutrevier keine erhebliche Zunahme der Kulissenwirkung prognostiziert.“

Fledermäuse:
„Wochenstuben können anhand fehlender Hinweise aus der Detektorbegehung für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ebenso werden Winterquartiere durch fehlende Strukturen (z.B. Stollen, Keller, starke Höhlenbäume) ausgeschlossen.“

„Eine indirekte Störung durch die geplante Gewerbeaufsiedlung von möglichen Quartieren in der angrenzenden Siedlung, wird aufgrund der hohen Störungstoleranz der siedlungsbewohnenden Zwergfledermaus mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Eine weitere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist diesbezüglich nicht notwendig.“

Das Plangebiet, insbesondere die Straßenlaternen und die südliche Feldhecke werden von Zwergfledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Letztgenannte dient auch als Leitstruktur von den angenommenen Quartieren in der Siedlung zu den umliegenden Jagdhabitaten.

Die alleinige Betroffenheit eines Jagdhabitats bzw. Leitstruktur löst noch keine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand essenzielles Jagdhabitat und/oder eine Leitstruktur handelt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße dürfte es sich hier um einen sehr geringen Teil des Jagdhabitat der lokalen Fledermauspopulation mit mäßig hoher Qualität handeln. Ein weitaus attraktiveres Jagdhabitat liegt mit einem Streuobstbestand weiter im Süden vor. Der Verlust eines Abschnittes der Leitstruktur wird aufgrund der geringen Länge, der Siedlungsnähe und der Toleranz der Zwergfledermaus gegenüber der Zunahme von Lichtemissionen, als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Eine weitere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist diesbezüglich nicht notwendig.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Vermeidungsmaßnahme „Korridor Gehölzentfernung“
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Schnitt- und Fällarbeiten zur Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme „Vogelschlag“
Aufgrund der Nähe der zu vogelreichen Lebensräumen, muss zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags an Gebäudeglasscheiben durch Kollision auf große Glasflächen, gläserne Brüstungen und Über-Eck-Verglasungen verzichtet werden. Alternativ können die Glasscheiben dem Stand der Technik (RÖSSLER 2022) entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar gestaltet werden.*

**RÖSSLER M., et al (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*
**RÖSSLER M., DOPPLER, (5.Auflage, 2022): Vogelanprall an Glasflächen*

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.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

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 (HQ_{100})
Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, *„in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“* (HQ_{100}). 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 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) 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.“

Für die Gemeinde Satteldorf liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen wurde festgesetzt, dass die Stellplatzflächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen etc. auszuführen sind, um Versickerungen von Niederschlagswasser im Plangebiet weiterhin zu ermöglichen.

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.“

Nachdem die konkreten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt sind wurde festgesetzt, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hiermit soll die Versickerungen von Niederschlagswasser im Plangebiet weiterhin sichergestellt werden. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisken sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisken 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:

- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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 wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Bauvorhabens Lärmminderungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.2 „Geräuschimmissionsprognose“ des Umweltberichts sowie Kapitel P.11 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“.

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 Standortsgunst 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. Vorprüfung des Einzelfalls

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimentes am Standort des bestehenden Penny-Discounters geschaffen werden. Im Zuge dessen ist auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche geplant. Da der Vollsortimenter künftig die Schwelle zur Großflächigkeit

überschreiten wird, ist gemäß § 7 Abs. 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Überschlägige Prüfung

Kriterium der Anlage 2 BauGB	**Beschreibung / Erläuterung**	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1.	***Merkmale des Bebauungsplans**, insbesondere in Bezug auf*		
1.1	*das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt*	Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ teilweise überplant und nach Süden erweitert. Der Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ weist bereits ein sonstiges Sondergebiet „Ladengebiet und Dienstleistungen“ aus. Im Zuge der Erweiterung ist die Ansiedlung eines Vollsortimentes sowie eine Erhöhung der Verkaufsfläche geplant. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,03 ha.		X
1.2	*das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst*			
	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW)	Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP BW.		X
	Regionalplan Heilbronn-Franken (RP HF)	Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.		X
	Flächennutzungsplan (FNP)	Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.		X
	Landschaftsplan (LP)	Der LP sieht eine Ortsrandeingrünung vor. Dies wurde im Rahmen der Erweiterung berücksichtigt.		X
1.3	*die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung*	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung und Erweiterung eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes, bei dessen Aufstellung bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt wurden. Mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen wurden ferner im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose geprüft und deren Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.		X

		Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgung Satteldorf“ werden nur in geringem Umfang Flächen in bislang unbeplanten Außenbereich in Anspruch genommen.		
1.4	*die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme*	Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose durchgeführt. Hierbei wurde die Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ist nicht mit umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen.		X
1.5	*die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*	Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete (z. B. Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebiete). Ferner wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Planung berücksichtigt. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X
2.	***Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete****, insbesondere in Bezug auf*			
2.1	*die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen*	Auswirkungen, die über das beschriebene Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung der angrenzenden Gebiete.		X
	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.		X
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Durch die den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf lokalen Bestand bzw. die lokale Population betroffener Arten zu erwarten.		X
	Boden	Durch verschiedene Festsetzungen zur Versiegelung kann einer vollständigen Versiegelung entgegengewirkt werden. Dennoch werden die verfügbaren Bauflächen effektiv ausgenutzt.		X
	Wasser – Oberflächenwasser	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer in der Umgebung zu erwarten.		X
	Wasser – Grundwasser	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. dessen Neubildung zu erwarten.		X
	Wasser – Hochwasser	Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch bei Starkregen die		X

		Bauflächen nicht beeinträchtigt werden.		
	Luft	Durch die projektspezifischen Auswirkungen (z. B. zunehmender Verkehr) sind keine lokalen Auswirkungen zu erwarten.		X
	Klima	Im Plangebiet werden Pflanzgebote zur Gebietseingrünung festgesetzt. Auch klimafreundliche Festsetzungen werden aufgenommen.		X
	Landschaft	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.		X
	Kultur- und sonstige Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.		X
	Wechselwirkung der Schutzgüter	Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen.		X
2.2	*den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen kumulative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete zu erwarten.		X
2.3	*die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*	Durch den Bebauungsplan ist kein erhöhtes Standortrisiko gegeben. Altlasten sind nicht vorhanden.		X
2.4	*den Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*	Die Auswirkungen des Bebauungsplanes erstrecken sich über die Grenzen hinaus, jedoch sind sie unerheblich.		X
2.5	*die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten*	Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die genannten Merkmale. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.		X
2.6	*folgende Gebiete*			
2.6.1	*Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X
2.6.2	*Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	Nicht betroffen.		X
2.6.3	*Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	Nicht betroffen.		X
2.6.4	*Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X

2.6.5	*gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X
2.6.6	*Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes*			
	Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.		X
	Heilquellenschutzgebiet	Nicht betroffen.		X
	Überschwemmungsgebiet	Nicht betroffen.		X
2.6.7	*Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind*	Nicht betroffen.		X
2.6.8	*Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes*	Die Gemeinde Satteldorf ist im Regionalplan als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ausgewiesen.		X
2.6.9	*in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind*			
	Baudenkmäler	Nicht betroffen.		X
	Bodendenkmäler	Nicht betroffen.		X
	archäologisch bedeutende Landschaften	Nicht betroffen.		X

Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

U.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.9.1 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 Bestandswert 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.9.1.1 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, Spazierengehen 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 genutzt.

Prognose
Der vorhandene Grasweg verliert seine Durchgängigkeit Richtung Osten, ist jedoch weiterhin von Westen zugänglich. Der Ortsrand wird hier geringfügig nach Süden weiter in die freie Landschaft verschoben. Durch die geplante Eingrünung wird diese Beeinträchtigung jedoch abgemildert.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufmarktes wird die Nahversorgung der angrenzenden Bevölkerung verbessert.

U.9.1.2 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, Biotope 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 stadtlandingenieure wurde für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Falter untersucht.

Zauneidechsen sowie Falter konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden im Norden Flächen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ so dargestellt, wie die Flächen festgesetzt wurden. Dies wird auch so in der Bilanz übernommen.

Bilanz Eingriffsregelung

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

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	389	5.055
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4 - 8	1,0	4	3.270	13.080
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	1.310	22.264
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	3.970	3.970
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1,0	2	618	1.236
60.50	Kleine Grünfläche	4	4 - 8	1,0	4	696	2.783
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	4 - 8	1,0	600	5	3.000
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	450	6	2.700
Summe						**10.252**	**54.088**

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,2	17	737	12.382
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,0	14	537	7.518
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	5.539	5.539
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	3.439	13.758
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	4 - 8	1,0	600	5	3.000
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	450	12	5.400
Summe						**10.252**	**47.596**

Bilanz

Geltungsbereich	**Status**	**Ökopunkte gesamt**
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	54.088
Planung	Punkte nach dem Eingriff	47.596
Summe		**-6.492**

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

Es kommt zum Verlust einer Feldhecke sowie Einzelbäumen. Die Bäume im bestehenden überplanten Bebauungsplan entlang der Straße werden durch eine Pflanzbindung erhalten.

Zur Eingrünung werden weitere Baumpflanzungen sowie eine Hecke festgesetzt. Die bestehende Hecke im Westen entlang des Gebäudes wird ebenfalls durch eine dauerhafte Pflanzbindung gesichert.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind Rodungen und Baumfällungen nur von Oktober bis Februar zu tätigen. Ebenso wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

U.9.1.3 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.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden im Norden Flächen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ so dargestellt, wie die Flächen festgesetzt wurden. Dies wird auch so in der Bilanz übernommen.

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).

Bestand

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
k46									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	409		1	1	1	0	1.636	1.636	1.636
offene Flächen	1.551		2	1	3	0	12.408	6.204	18.612
J8									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	154		1	1	1	0	616	616	616
offene Flächen	1.797		2,5	2,5	2,5	0	17.970	17.970	17.970
J59									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	9		1	1	1	0	36	36	36
offene Flächen	354		3	3	2,5	0	4.248	4.248	3.540
Summe	**4.274**					**0**	**32.630**	**26.426**	**38.834**

Planung

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
k46									
versiegelte Flächen	970		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		1	1	1	0	0	0	0
offene Flächen	990		2	1	2	0	7.917	3.958	7.917
J8	0					0	0	0	0
versiegelte Flächen	1.018		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		1	1	1	0	0	0	0
offene Flächen	933		2,5	2,5	2,5	0	9.334	9.334	9.334
J59	0					0	0	0	0
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		1	1	1	0	0	0	0
offene Flächen	363		3	3	2,5	0	4.356	4.356	3.630
Summe	**4.274**					**0**	**17.251**	**13.292**	**17.251**

Bilanz

	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	32.630	17.251	-15.379
	W	26.426	13.292	-13.134
	F	38.834	17.251	-21.583
Summe		**32.630**	**15.931**	**-16.699**

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 m^2 auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittel - hoch Bodenfunktionserfüllung.

Prognose
Ein Eingriff in den Boden findet nur im südlichen Teilbereich statt, da im bestehenden überplanten Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ die Flächen bereits überbaut sind. Die bestehenden Grünflächen bleiben mit den Baumpflanzungen weiterhin erhalten.

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und die durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

U.9.1.4 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 vom bebauten Bereichen getrennt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen verläuft von West nach Ost.

Prognose
Durch die geplante Erweiterung wird auf dem Flurstück 3211 ein Teil der Ackerfläche überbaut. Die Restfläche kann jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Es kommt zu Verlust von Ackerflächen.

Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung von der Kreisstraße im Süden einsehbar. Durch die geplante Eingrünung wird dieser Eingriff gemildert.

U.9.1.5 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 (kf >1 * 10-5 m/s) angegeben. Der Lösslehm ist als Lockergestein definiert.

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

Im Zuge des Bebauungsplanes werden im Norden Flächen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ so dargestellt, wie die Flächen festgesetzt wurden. Dies wird auch so in der Bilanz übernommen.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose
Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Dies gilt jedoch nur für den neu versiegelten Bereich im Süden.

U.9.1.6 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
Die bereits versiegelten Bereiche bleiben unverändert in ihrer Auswirkung auf das Schutzgut. Die neuen Sonderbauflächen heizen sich, durch den hohen Versiegelungsgrad stark auf, die Luftqualität verringert sich durch die Bebauung und den Verkehr. Das hat Auswirkungen auf die dort arbeitenden Menschen.

Die Baumpflanzungen sowie Hecken wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

U.9.1.7 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
Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter in die freie Landschaft. Die Fläche bzw. die geplante Bebauung ist von der Kreisstraße aus einsehbar.

Die geplante Sonderbaufläche grenzt an ein bestehendes Sondergebiet und erweitert dieses in Richtung Süden.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung abgemildert. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Es entstehen dennoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.9.1.8 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 Kulturgüter im Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Gebäude, Parkplätze sowie vorhandene Leitungen.

Prognose
Der bestehende Bebauungsplan wird überplant, um einen Vollsortimenter an diesem Standort etablieren zu können. Die vorhandenen Leitungsstrukturen werden durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Da sich keine Kulturdenkmale im Geltungsbereich befinden, kommt es hier zu keinen Beeinträchtigungen.

U.9.1.9 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.9.1.10 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
Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes kommen. Durch das weitere heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung besteht die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil.

Jedoch handelt es sich hier nur um eine Erweiterungsfläche. Die möglichen Gefahren bestehen momentan schon und werden nicht erheblich erhöht.

U.9.2 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.9.3 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.9.4 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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.9.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächen-wasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	54.088	47.596	-6.492				
Boden	32.630	15.931		-16.699			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-6.492	0	-6.492	
Boden	-16.699	0	-16.699	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	**-23.190**	**0**	**-23.190**	-

Durch den Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ kommt es zu einem Gesamtdefizit von 23.190 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die Ökokontomaßnahme SA00013 „Entbuschung Magerrasen“. Die Maßnahme beinhaltet insgesamt 31.332 Ökopunkte. Nach der Zuordnung zum oben genannten Bebauungsplan verbleiben noch 8.142 Ökopunkte der Maßnahme im Ökokonto der Gemeinde Satteldorf.

U.10. 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.10.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.10.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

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.10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1): Pflanzung einer mehrreihigen Hecke,

- Einzelpflanzgebot (EPfg1): Pflanzung von Einzelbäumen in der Grünfläche.

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 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Ökokontomaßnahme SA00013 „Entbuschung Magerrasen“.

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

U.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.10.4.1 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:

- Keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (**M**).

U.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Es ist keine CEF-Maßnahme notwendig.

U.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.10.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.11. Zusätzliche Angaben

U.11.1 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.11.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt.

U.11.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden *„(…) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“*

U.11.4 Zusammenfassung

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.

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.

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

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 ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen. Das Büro stadtlandingenieure wurde 2025 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Falter und Reptilien untersucht.

Falter sowie Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Für Fledermäuse sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei den Brutvögel konnten Brutreviere innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden. Wenn die Gehölzrodung jedoch außerhalb der Brutperiode stattfindet kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

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. Die Baumreihe sind Laubbäume beigemischt. Ferner stellt die Baumreihe keinen Streuobstbestand dar.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden im Norden Flächen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ so dargestellt, wie die Flächen festgesetzt wurden. Dies wird auch so in der Bilanz übernommen.

Es kommt zum Verlust einer Feldhecke sowie von Einzelbäumen. Die Bäume im bestehenden überplanten Bebauungsplan entlang der Straße werden durch eine Pflanzbindung erhalten.

Zur Eingrünung werden weitere Baumpflanzungen sowie eine Hecke festgesetzt. Die bestehende Hecke im Westen entlang des Gebäudes wird ebenfalls durch eine dauerhafte Pflanzbindung gesichert.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind Rodungen und Baumfällungen nur von Oktober bis Februar zu tätigen. Ebenso wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ kommt es zu einem Gesamtdefizit von 23.190 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die Ökokontomaßnahme SA00013 „Entbuschung Magerrasen“. Die Maßnahme beinhaltet insgesamt 31.332 Ökopunkte. Nach der Zuordnung zum oben genannten Bebauungsplan verbleiben noch 8.142 Ökopunkte der Maßnahme im Ökokonto der Gemeinde Satteldorf.

U.11.5 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	22.01.2026
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.

Dabei sind zentrenrelevante Neben- und Randsortimente nur bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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. Auf Kapitel P.11 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ wird verwiesen.

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 maximal zulässigen Höhen werden

- im **Gebiet SO1 auf 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (HbA)** sowie
- im **Gebiet SO2 auf 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (HbA)** und **5,5 m Außenwandhöhe (AH)**

beschränkt.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen, die Außenwandhöhe zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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 m^3 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.

Die Grünfläche ÖG1 dient als Abstand von der Kreisstraße.

P.8.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich ist eine private Grünfläche PG1 festgesetzt. Die Grünfläche dient der Eingrünung.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In der privaten Grünflache sind Einzelpflanzgebote (EPfg1 + 2) sowie ein flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzt.

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 Umlegungen, 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)

M: Maßnahmen für den Artenschutz
Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung
Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

P.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 ≥ 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.

P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbäume:
Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:
Tilia tomentosa “Brabant” Silberlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

EPfg 2 Laubbäume:
Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 2

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:
Acer campestre Feldahorn

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke
Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m^2 auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 3

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

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 Stellplatzflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplatzflächen 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 aufzuhalden (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.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)

verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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	06.02.2026
Auslegungsbeschluss			am	28.09.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	09.10.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	12.10.	bis	13.11.2026
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

Satteldorf,
den 28.09.2026

gez.
Haas
(Bürgermeister)

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 .....

.....
Haas
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.09.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)