

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 13. FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND KRAUTHEIM – MULFINGEN – DÖRZBACH

Stand: 23. Juli 2026

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
1.3	Verfahrensvermerke	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
2.3	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	5
2.4	Regionalplan Heilbronn-Franken	6
3	Festsetzungen	7
3.1	„Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“	7
4	Umweltbericht	9
4.1	Einleitung	9
4.2	Vermeidung von Mehrfachprüfungen	9
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.3.1	Schutzgut Boden	9
4.3.2	Schutzgut Fläche	9
4.3.3	Schutzgut Klima / Luft	9
4.3.4	Schutzgut Wasser	9
4.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
4.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	10
4.3.7	Schutzgut Landschaft	10
4.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
4.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	11
4.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	11
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
4.7	Methodisches Vorgehen	12
4.8	Maßnahmen zur Überwachung	12
4.9	Zusammenfassung	12

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Krautheim – Mulfingen - Dörzbach ist ein geplantes Einzelhandelsbauvorhaben im Stadtkern von Krautheim.

Die Stadt Krautheim bildet gemeinsam mit der Gemeinde Dörzbach ein Doppelunterzentrum und übernimmt damit zentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung der Region. Als Doppelunterzentrum sind beide Kommunen verpflichtet, eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen. In den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungssituation in Krautheim jedoch deutlich verschlechtert (Schließung Edeka). Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel in der Kernstadt Krautheim von großer Bedeutung. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Der Standort ist fußläufig als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und entspricht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Das Verfahren der konkretisierenden Bauleitplanung wurde bereits begonnen, der Flächennutzungsplan ist nun dementsprechend anzupassen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Krautheim ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt und widerspricht damit den Darstellungen der angestrebten Nutzung als 'Sondergebiet Einzelhandel'. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan, 13. Fortschreibung besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters. Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den GVV Krautheim am: 23.07.2026

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB
Offenlegung (Darlegung) vom: ____ bis: ____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Mit Schreiben vom: ____

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung vom: ____ bis: ____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Mit Schreiben vom: ____

Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss am: ____

Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis mit Erlass Nr.: ____
vom: ____

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am: ____

2 Planungsvorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

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

- ➔ Die Planung bewirkt die Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtkern von Krautheim. Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Brachfläche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung dar. Die Aktivierung der Fläche entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.“

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

„Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung 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. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.“

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. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwassern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Krautheim. Aufgrund der topographischen Lage in der Jagsttalaue sind weite Teile des Siedlungsbereichs von Krautheim-Tal und Altkrautheim durch Überflutungsflächen bis HQ100 sowie HQextrem geprägt. Der bestehende Siedlungsbereich wird nahezu vollständig von hochwassergefährdeten Flächen bzw. Naturschutzfachlichen Belangen umschlossen. Die nordwestlich angrenzenden Bereiche steigen als Jagsttalhänge steil an, sodass für die angestrebte

Entwicklung keine realistische Ausweichmöglichkeit in hochwasserunbelastete Bereiche des Außenbereichs besteht.

Die Planung dient der Innenentwicklung und folgt damit dem raumordnerischen Grundsatz, die Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen zu vermeiden. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs werden Eingriffe in den Außenbereich sowie zusätzliche Versiegelungen in bislang unbebauten Bereichen vermieden. Den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz, insbesondere der flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Vermeidung neuer Hochwasserrisiken im Außenbereich, wird damit in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die Überplanung von Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets erfolgt ausschließlich in dem Umfang, der aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist und entlang der Jagst bleiben die Gehölze und Grünflächen erhalten. Im Bebauungsplan wird das auszugleichende HQ100- Volumen ermittelt. Der erforderliche Retentionsraumausgleich ist in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriff auf der anderen Jagstseite vorgesehen. Dadurch wird die Hochwasserrückhaltung innerhalb desselben Gewässerabschnitts sichergestellt. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Insgesamt wird den Belangen des Hochwasserschutzes trotz der Lage des Plangebiets innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Planung beschränkt sich auf einen betrieblich notwendigen und flächenmäßig geringen Eingriff innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs, vermeidet eine Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich und gewährleistet durch den vorgesehenen Retentionsraumausgleich in unmittelbarer räumlicher Nähe die Kompensation der wasserwirtschaftlichen Auswirkungen.

Starkregen

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

Die Standortwahl erfolgte unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben sowie mangels verfügbarer und geeigneter Alternativflächen. Maßnahmen zum Objektschutz gegenüber Starkregenereignissen werden auf Bebauungsplanebene entsprechend berücksichtigt und konkretisiert.

2.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg (2002) enthält folgende, das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

3.1.9. Z „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

- ➔ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die innerörtliche Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Das Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand wird damit erfüllt.

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 Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (...)“

3.3.7.1 Z „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

3.3.7.2 Z „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen,

errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

- ➔ Krautheim ist mit Dörzbach als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Krautheim. Die Ziele zur Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten sowie städtebaulich integrierten Standorten werden erfüllt.
- ➔ Zur Ansiedlung der beiden Einzelhandelsmärkte wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die raumordnerische Bewertung ergibt, dass die Gebote zur Ansiedlung eingehalten werden – siehe auch Kapitel 3.1.

2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken

Krautheim gehört zum 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' und ist, gemeinsam mit Dörzbach, als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist für das Plangebiet Siedlungs- und Gewerbenutzung definiert. Der Planstandort liegt in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

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

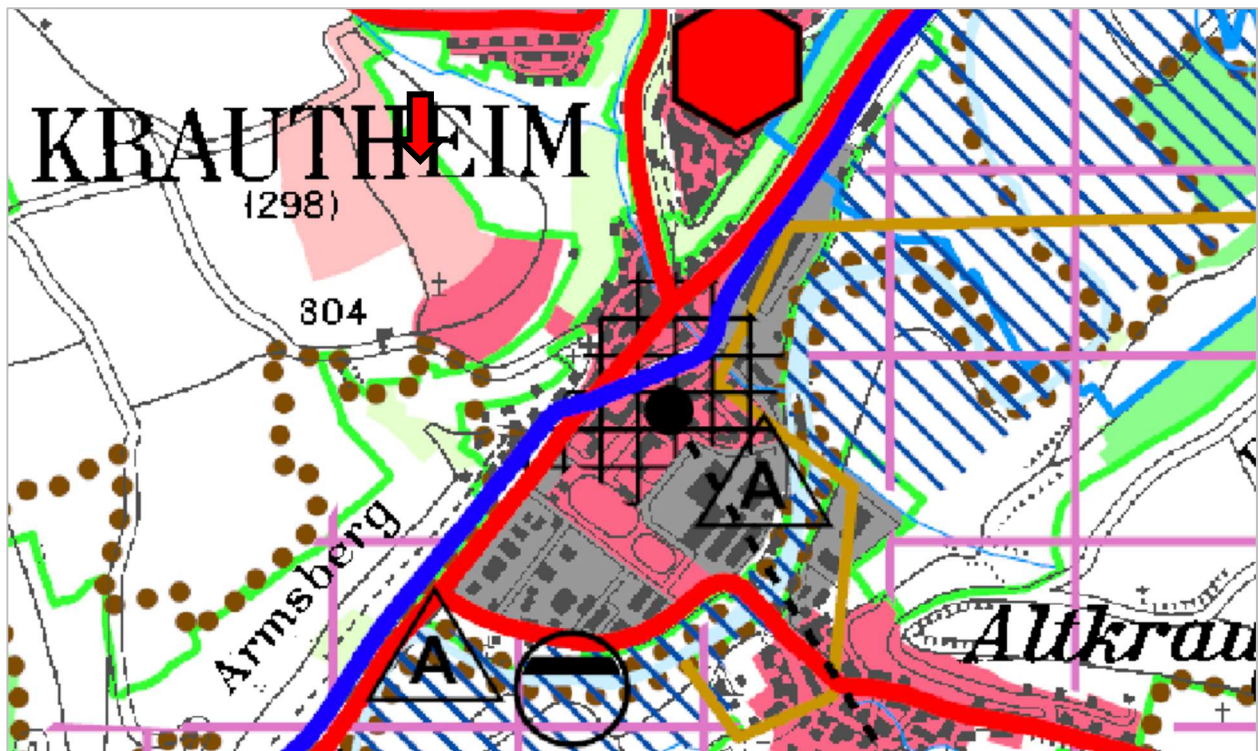
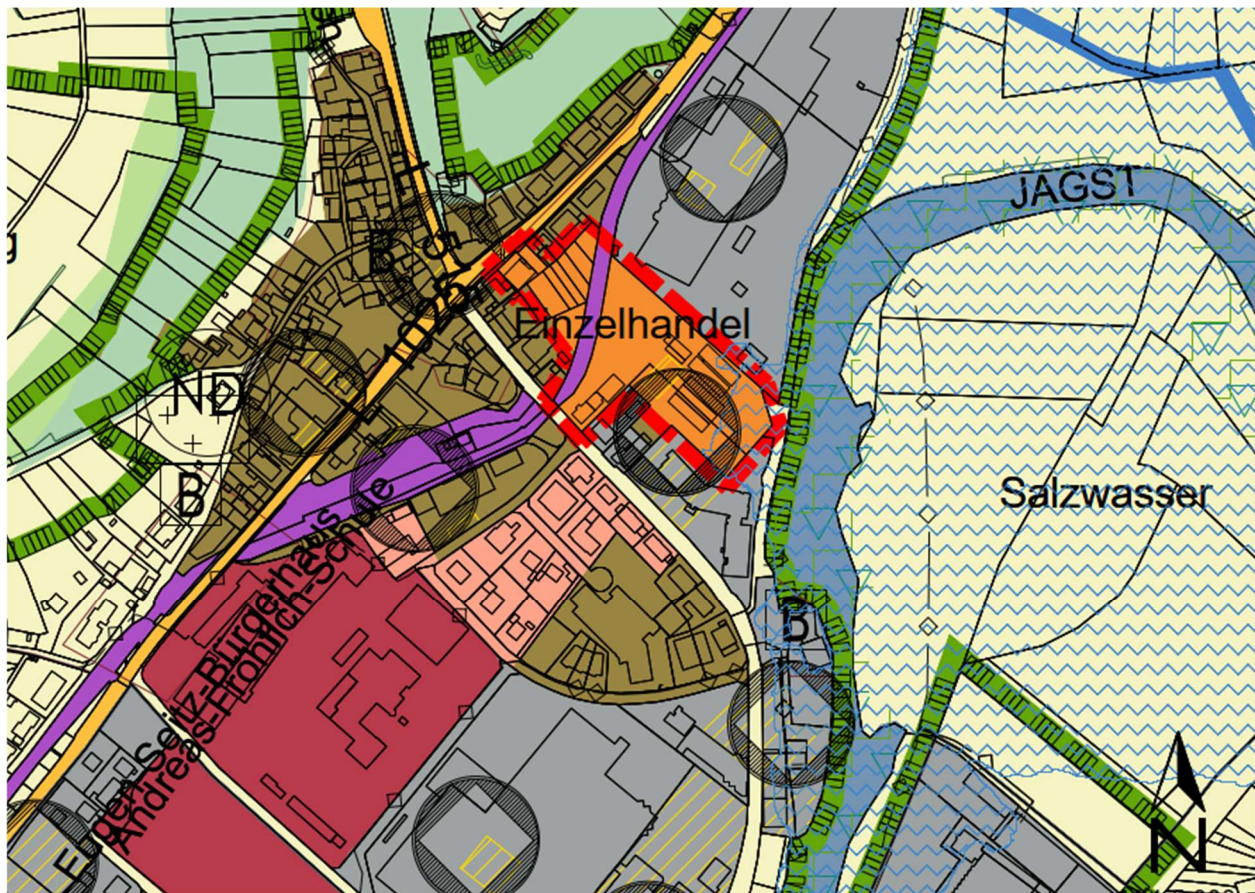


Abbildung: Raumnutzungskarte RV HF, 2026

3 Festsetzungen

3.1 Sonderbaufläche Einzelhandel



Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig planungsrechtlich zu sichern und zugleich eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels an diesem zentralen Standort zu gewährleisten. Das rund 1,1 ha große Sondergebiet schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Es übernimmt eine zentrale Funktion für die Grundversorgung der Bevölkerung und stellt die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren sowie weiteren Gütern des täglichen Bedarfs sicher.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange von Hochwasser und Starkregen wurden im Kapitel 2.2 erläutert.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach-Krautheim“ DE 6623341
- Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“ DE 6624401
- Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal“

Das Plangebiet liegt außerhalb der Natura-2000-Gebiete, grenzt jedoch an das FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach-Krautheim“ sowie das Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“ an.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten ausgeschlossen werden können. In Lebensraumtypen oder Gewässerstrukturen der Natura-2000-Gebiete wird nicht eingegriffen. Durch die Begrenzung des Baufeldes, den Verzicht auf Eingriffe in die Jagst sowie die Einhaltung ausreichender Abstände werden

Beeinträchtigungen wirksam vermieden. Für die betrachteten Lebensraumtypen und Arten sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auch anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen führen nach der überschlägigen Prüfung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung fand im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung statt: *„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.*

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung der beiden Einzelhandelsgrößmärkte mit Stand vom 19.12.2025 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen (Zusammenfassung):

„Konzentrationsgebot

Die Stadt Krautheim ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gemeinsam mit der Gemeinde Dörzbach als Doppel-Unterzentrum eingestuft. Damit liegen die Voraussetzungen für die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

Integrationsgebot

Der geplante Lebensmittelmart ist in Verbindung mit dem Drogeriemarkt als Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung einzustufen. Diese sind vorrangig in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Der Planstandort im Stadtzentrum von Krautheim befindet sich innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes und entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens erstreckt sich im Kern auf die Stadt Krautheim und die Gemeinde Dörzbach. Darüber hinaus ist mit Kundenzuflüssen aus angrenzenden Kommunen zu rechnen, insbesondere Richtung Schöntal, die jedoch nur beim Drogeriemarkt einen etwas größeren Anteil ausmachen. 82% der geplanten Umsätze werden laut Prognose aus dem Nahbereich des Doppel-Unterzentrums stammen. Der Schwellenwert (70%) wird damit eingehalten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigungsgesamt

In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmartes keine Bestandsgefährdung von Wettbewerbern mit sich bringt. Die Ansiedlung dient vielmehr der Stärkung des Versorgungskernes und der Verbesserung der Versorgungssituation. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes dient der Schließung einer Versorgungslücke.

Das Beeinträchtigungsgebot wird eingehalten.“

Die Trasse der ehemaligen Jagsttalbahn verläuft durch das Plangebiet. Die Jagsttalbahn stellt ein bewegliches Kulturdenkmal dar. Die Ende des 19. Jahrhunderts errichtete schmalspurige Nebenbahn verband die Orte entlang des Jagsttals zwischen Möckmühl und Dörzbach und erfüllte über Jahrzehnte hinweg eine zentrale Funktion für den regionalen Personen- und Güterverkehr, insbesondere im landwirtschaftlich und ländlich geprägten Raum im Norden Baden-Württembergs. Aus denkmalpflegerischer Sicht kommt der Jagsttalbahn ein hoher Zeugniswert als technik- und verkehrsgeschichtliches Ensemble zu. Die erhaltenen Fahrzeuge, Betriebsmittel und Infrastrukturelemente sind als bewegliche Kulturdenkmale einzustufen, da sie im Gegensatz zu ortsfesten Anlagen grundsätzlich versetzbar sind. Durch die Jagsttalbahn werden Aspekte der regionalen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung dokumentiert.

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 1,1 ha große Brachfläche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung in der Kernstadt von Krautheim. Geplant sind hier zwei Einzelhandelsvorhaben und damit die Ausweisung als 'Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe – Nahversorgung und Drogerie'.

4.2 Vermeidung von Mehrfachprüfungen

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Der Bebauungsplan 'Kernstadt Südost' wird im Parallelverfahren aufgestellt und beinhaltet eine detaillierte Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht. Eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist aufgrund der Lage des Vorhabens im Innenbereich nicht erforderlich.

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

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

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Bebauung eintreten. Die bisherigen Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Konfliktvermeidende Maßnahmen werden festgesetzt. Durch die bestehenden Versiegelungen und die nutzungsbedingten Verdichtungen im Innenbereich ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

4.3.2 Schutzgut Fläche

Die Planung beansprucht eine teilversiegelte, anthropogen genutzte und damit vorbelastete Fläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Kernstadt Krautheim und ist von Wohn- und Gewerbebauten umgeben. Die Neuplanung stellt eine Maßnahme der Innenverdichtung dar. Der Versiegelungsgrad ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 hoch. Durch die geplante Nutzung werden keine zusätzlichen Flächen dem Außenbereich entzogen und somit gehen auch keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren. Vielmehr wird eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird dennoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als mittel eingeordnet.

4.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet in der Talaue der Jagst ist Teil eines klimatisch wirksamen Landschaftsraumes. Die Freiflächen wirken als lokale Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Die geplante Bebauung und Versiegelung bewirken eine Verschlechterung des Mikroklimas, da sich versiegelte Flächen (insbesondere Parkplatz- und Dachflächen) tagsüber stärker erhitzen und nachts verzögert abkühlen. Die Luftqualität wird zudem durch den anlagebezogenen Verkehr belastet. Neupflanzungen und Eingrünungen wirken klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind zugelassen. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind von mittlerer Erheblichkeit.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer und keine Quellschutzgebiete verzeichnet. Östlich an das Plangebiet angrenzend fließt die Jagst als Gewässer I. Ordnung. Entlang der Altkrautheimer Straße erläuft der Klingenbach, der in diesem Bereich meist verrohrt ist. Nördlich des Plangebiets in 300m Entfernung befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt teilweise im Auenbereich

der Jagst. Die HQ10-Linie verläuft außerhalb des Plangebietes. Die Abgrenzungen für HQ100 und HQ-Extrem verlaufen im Plangebiet.

Die bisher teilweise unversiegelten Flächen werden durch das Bauvorhaben überwiegend versiegelt. Auf versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Ebenso wird der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen vermindert.

Aufgrund der Lage im teilweise potentiellen Überschwemmungsbereich sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung vorzusehen. Ein Retentionsausgleich ist geplant. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als erheblich eingestuft.

4.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Habitatpotentialanalyse/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für das Plangebiet erstellt. Die artenschutzrechtlichen Außendienstleistungen werden bis zum Ende des ersten Halbjahres 2026 durchgeführt. Die Ergebnisse finden in der Aufstellung des Bebauungsplanes Beachtung.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Krautheim und ist anthropogen geprägt. Innerhalb befinden sich keine geschützten Biotope nach NatSchG und LWaldG. Entlang der Jagst an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen verschiedene Schutzgebiete: FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Von Biotopverbundflächen des Offenlandes ist das Plangebiet nicht betroffen. Es liegt jedoch nahezu vollständig im Auebereich des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

Da das Plangebiet sich inmitten des Stadtkerns befindet, kann davon ausgegangen werden, dass nur Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht. Von der Flächenbeanspruchung könnten Habitate von Reptilien, Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Durch Pflanzgebote entstehen neue Strukturen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich leicht erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Rodungen (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. In der Nähe der Jagst ist eine Beleuchtung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang untersagt. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets und der vorherigen anthropogenen Überprägung keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Das rückseitig zu den Straßenzügen Bahnhofstraße /Altkrautheimer Straße und Götzstraße sowie von einem Gewerbebetrieb begrenzte Plangebiet besitzt für die Naherholung und Aufenthaltsqualität keine Bedeutung. Zwischen Jagst und Plangebiet führt der Kocher-Jagst-Radweg entlang. Dieser besitzt als Fernradweg überregionale Bedeutung. Die Eingrünung entlang der Jagst soll erhalten bleiben. Durch das Planvorhaben resultieren keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbarbebauung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt und die angegebenen Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sind Regelungen zu den Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten zu treffen, eine Lärmschutzwand zu errichten, separate Parkplätze für Mitarbeiter an geeigneter Stelle auszuweisen, die Einkaufswagenboxen einzuhausen, etc.. Bei Einhaltung der Schallschutzvorkehrungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

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

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Kernstadt von Krautheim und ist von drei Seiten von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben umgeben. Östlich grenzen der Kocher-Jagst-Radweg sowie die Jagst an. Das Landschaftsbild wird hinsichtlich seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt aufgrund der anthropogenen Nutzung, der innerörtlichen Lage sowie der geringen Einsehbarkeit als gering eingestuft. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt auf der Fläche selbst vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart und der Natürlichkeit sind nur wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe

Naturnähe auf. Die angrenzenden Schutzgebiete besitzen jedoch einen gebietsprägenden Charakter. In diese wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen.

Durch die Planung erfolgen eine Nutzungsintensivierung und weitere Versiegelung. Der Eingriff durch die weitere bauliche und technische Prägung wird durch die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, gestalterischer Festsetzungen sowie Pflanzgebote gemindert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als geringfügig eingestuft.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

Die Betroffenheit des Schutzgutes 'Kultur- und Sachgüter' ist als gering zu bewerten.

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche weiterhin als Ruderalfläche mit den ungenutzten Gewächshäusern sowie Gartenfläche bestehen bleiben. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den Verfahren der konkretisierenden Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen getroffen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen wie Bauzeit- und Baufeldbeschränkungen, Gebäudekontrollen vor Abriss, die Vergrämung von Reptilien sowie zur Beleuchtung festgelegt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wirkt auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Höhenfestsetzungen wirken minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima wirkt ebenso die Festsetzung von Pflanzgeboten.

Aufgrund des kleinräumigen Eingriffs ins Überschwemmungsgebiet sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes besonders zu berücksichtigen. Maßnahmen zu Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind vorzusehen. Ebenso zur Vermeidung von Schadstoffeintrag. Diese Maßnahmen kommen dem Schutzgut Wasser zugute.

Für das Schutzgut Mensch sind schallschutztechnische Vorkehrungen zu treffen.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie der anthropogenen Vornutzung ist keine relevante Verschlechterung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegen nicht vor. Eine Kompensation im Sinne der §§ 14 ff. BNatSchG ist folglich nicht erforderlich.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für Einzelhandel kommt dem Standort eine besondere raumordnerische Eignung für die vorgesehene Nutzung zu. Alternative Standorte außerhalb dieses Vorranggebiets würden den Zielen der Raumordnung widersprechen oder diese zumindest nicht in gleicher Weise erfüllen. Andere Gebiet innerhalb des Vorranggebietes für Einzelhandel sind bebaut. Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um eine brachgefallene Fläche im Innenbereich, die sich für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung besonders eignet. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen stellt daher keine vorzuziehende Alternative dar.

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

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

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

4.7 Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes und der Ergänzungssatzung und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

4.9 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine innerörtliche Brachfläche mit ehemals gewerblicher Nutzung einer neuen Nutzung in Form einer Sonderbaufläche Einzelhandel zugeführt. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes soll das bestehende Versorgungsdefizit in Krautheim behoben werden.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind bedingt durch die Vorbelastung der Fläche und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 'Kernstadt Südost' konkretisierten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.