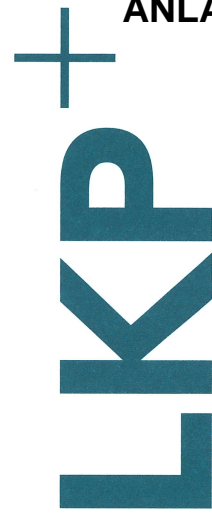




STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : GAILDORF  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL  
PROJEKT-NR. : 21RM006



---

# UMWELTVERTRÄGLICHKEITS- VORPRÜFUNG

FÜR EINEN EINZELHANDELSMARKT

---

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
SONDERGEBIET ORTSEINGANG-WEST

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 08.12.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frank Biekert'.

LKP Ingenieure GbR  
Infrastruktur- und  
Stadtplanung

Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter  
LKP Biekert GmbH  
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Frank Biekert  
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	BESCHREIBUNG VORHABEN	<b>3</b>
2.0	VORPRÜFUNG	<b>3</b>
3.0	VORLIEGENDE UNTERLAGEN	<b>4</b>
4.0	KRITERIEN ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT	<b>4</b>
5.0	ZUSAMMENFASSUNG	<b>12</b>

## 1.0 BESCHREIBUNG VORHABEN

Für die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang West“ – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.870 m<sup>2</sup> sowie einem Backshop mit maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (dies ergibt eine maximale Bruttogeschossfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>) - wird geprüft, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG besteht, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Stadt	Gaildorf
Gemarkung	Gaildorf
Flurstücke	119/5, 201 (Ottendorfer Str. 2), 201/1, 201/2 (ehemals Bahnhofstraße 112), 201/3, 201/4 und 201/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 119 (Bahnhofstraße, östl. Bereich), 200, 205 (Ottendorfer Straße) und 303 (Bahnhofstraße, westl. Bereich).
Kumulierende Vorhaben (vgl. § 10 UVPG)	keine
Erweiterung bestehender Vorhaben (vgl. § 11 UVPG)	nein
Vorhabenträger	Rommel Lebensmittelmarkt Projektgesellschaft GmbH & Co. KG

## 2.0 VORPRÜFUNG

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §7 UVPG, Anlage 1 des UVPG zu UVP-pflichtigen Vorhaben und Anlage 3 des UVPG

UVP-Pflicht	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche über 5.000 m <sup>2</sup> (Nr. 18.6.1 der Anlage 1)	Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m <sup>2</sup> (Nr. 18.6.2 der Anlage 1)
	X
<u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u> (gemäß § 6 UVPG)	Überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der <b>28 Kriterien</b> (gemäß Anlage 3 Nr. 1 bis 3 des UVPG)

Die Frage nach erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist im Hinblick auf die Merkmale und den Standort des Vorhabens sowie die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen zu beurteilen.

### 3.0 VORLIEGENDE UNTERLAGEN

Der Vorprüfung liegen nachfolgend aufgelistete Unterlagen bzw. Daten zu Grunde:

- a) Bebauungsplan-Entwurf „Sondergebiet Ortseingang-West“ mit allen Anlagen
- b) Flächennutzungsplan des GVV Limpurger Land
- c) Geologische Übersichtskarten (LGRB-Kartenviewer)
- d) Informationen zu Schutzgebieten und geschützten Einzelstrukturen (Kartendienst der LUBW)

### 4.0 KRITERIEN ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT

Kriterien zur Feststellung der UVP-Pflicht im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 Nr. 1 - 3 des UVP-G

#### 4.1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
4.1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Eingeschossiger großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m und Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 15° DN. Festsetzung einer GRZ von 0,4 in einem Sondergebiet und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.870 m <sup>2</sup> zuzüglich eines Backshops. Im Außenbereich ca. 100 bis 120 Stellplätze mit Fahrgassen, Be- und Entladezone, Trafo, technischen Einrichtungen und Nebenanlagen.
4.1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	Die Plangebietsfläche ist die einzige innenstadtnah verfügbare Fläche, die sich noch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gaildorf und den dort definierten Nahversorgungsbereichen in Einklang bringen lässt. Die für die Errichtung des Vorhabens erforderlichen Flächen werden durch den Vorhabenträger erworben. Die bisherige Nutzung, teilweise als Recyclinghof des Landkreises sowie als Bauhof der Stadt wird an andere Standorte verlagert. Durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen ist das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt oder teilversiegelt. Die bisher unversiegelten Bereiche bleiben erhalten und werden sogar geringfügig erweitert. Ebenso bleiben die wertgebenden Gehölzbestände am Kocher erhalten. Besonders schützenswerte Landschafts- und Naturbestandteile sind nicht vorhanden und für den Artenschutz spielt das Plangebiet keine wesentliche Rolle. Durch die geplanten Gebäudehöhen in Verbindung mit den zu erhaltenden Grünelementen geht von der Planung keine wesentliche Fernwirkung aus. Städtebaulich stellt das Vorhaben eine Verbesserung der Bestandssituation am Ortseingang von Gaildorf dar.
4.1.3	Erzeugung von Abfällen	Baubedingt sind im Vorfeld zunächst die bestehenden Gebäude und Anlagen abzubrechen und die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen. Die Verwertung und

		Entsorgung der Bauabfälle bemisst sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen. Ggf. erforderliche gesonderte Entsorgungen von belasteten Böden aufgrund der angrenzenden Altlast sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Darüber hinaus sind baubedingt keine weiteren Abfallerzeugungen über das übliche Maß hinaus zu erwarten. Die nutzungsbedingt zu erwartenden Abfälle wie Verpackungsmaterialien, verdorbene oder abgelaufene Lebensmittel, häusliche Abfälle usw. entsprechen den für einen Einzelhandelsbetrieb zu erwartenden Mengen. Die Abfallentsorgung hierfür kann ortsüblich gewährleistet werden.
4.1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Hinsichtlich der auf den Grundstücken bestehenden Altlasten und der vorhandenen Grundwasserbehandlungsanlage sind die Risiken einer möglichen Verunreinigung des Untergrunds bekannt. Es wurden entsprechende Gutachten angefertigt und es erfolgte eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden, deren Ergebnis unter anderem war, dass die Grundwasserbehandlungsanlage während der gesamten Bauzeit, wie auch nach Fertigstellung des Vorhabens dauerhaft in Betrieb bleiben muss, was entsprechend zu gewährleisten ist.  Die Erforderlichkeit für eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich Lärm liegt nicht vor, da das Plangebiet unmittelbar an der Bundesstraße B 19 liegt und im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Verkehrslärm im Gebiet und dem ggf. erforderlichen passiven Schallschutz getroffen werden. Durch das Vorhaben selbst werden keine Lärmemissionen erzeugt, die sich auf angrenzende Wohnbebauungen auswirken und den nicht ohnehin bereits bestehenden Lärmpegel der Bundesstraße überdrücken. Dennoch wurden die lärmemittierenden Anlagen wie die Anlieferungsbereiche oder Lüftungsgeräte auf die Nordseite des Gebäudes gelegt und haben damit maximalen Abstand zur Wohnbebauung. Sonstige Belästigungen können durch das Vorhaben von vorne herein ausgeschlossen werden.
4.1.5	Unfallrisiken	Keine gegeben.
4.1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit	Auf die Aspekte der Grundwasserbehandlung im Bereich der Altlasten wurde bereits eingegangen. Missachtungen der Vorgaben könnten zu Verunreinigungen des Grundwassers und damit des Oberflächengewässers Köcher führen, so dass deren Einhaltung zu kontrollieren ist. Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit bestehen nicht.

## 4.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

1. Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Kernstadt, zwischen der Ottendorfer-/ Bahnhofstraße sowie dem nördlich angrenzenden Kocher, im Randbereich des bestehenden Siedlungskörpers von Gaildorf und im Übergang zum Außenbereich. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,37 ha, von denen ca. 0,87 ha als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen.

Im Plangebiet verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße B 19. Sie ist im östlichen Bereich als Bahnhofstraße benannt, im westlichen Teil als Ottendorfer Straße. Etwa mittig des Plangebiets zweigt die Bahnhofstraße jedoch südlich zum westlich gelegenen Bahnhof ab.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht derzeit eine Brachfläche. Das ehemalige Gebäude Bahnhofstraße 112 wurde bereits abgebrochen. Auch die früher im nordöstlichen Bereich bestehende Trafostation auf den Flurstücken 201/3 und /4 wurde beseitigt und in das Bauhofgelände verlegt. Das Bauhofgelände der Stadt Gaildorf, das den größten Teil des Plangebiets einnimmt, ist überwiegend versiegelt und mit mehreren eingeschossigen Gebäuden bzw. Überdachungen bebaut. Es wird derzeit zusätzlich größtenteils als Wertstoffsammelstelle der Abfallwirtschaft des Landkreises genutzt. Im östlichen Teil hat noch eine Baufirma ihren örtlichen Betriebshof eingerichtet.

Weiter besteht auf dem Gelände ein großes Regenrückhaltebecken der Stadt Gaildorf sowie mehrere Abwasserkanäle und ein Düker unter dem Kocher. Die bestehende Zufahrt zum Bauhofgelände befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets. Im nördlichen und westlichen Randbereich bestehen teilweise mehrere Meter hohe Böschungen, die das höher gelegene Bauhofgelände mit den Wiesen der Talaue bzw. dem Gewässerrandstreifen des Kochers verbinden. Die Bundesstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m und hat einen auf der Nordseite angebauten durchgängigen Gehweg mit ca. 1,5 m Breite. Im südlichen Bereich besteht entlang der Bahnhofstraße ein größtenteils gut ausgebauter Geh- bzw. Geh- und Radweg, der zwischen der Einmündung der westlichen Bahnhofstraße und der Gartenstraße vom Fahrbahnrand durch Verkehrsgrünflächen abgetrennt ist.

Erst östlich der Einmündung der Seestraße befindet sich der Geh- und Radweg direkt an die Bahnhofstraße angebaut. Auf Höhe des Gebäudes Bahnhofstraße 91 befindet sich die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) und das Ortseingangsschild. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich kleinere Bereiche, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet werden. Im Übergangsbereich zwischen Bauhof bzw. ehemaligen Siedlungsflächen bestehen einige Grünstrukturen, die sich insbesondere im Bereich der Böschungen befinden.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Kocher als Gewässer I. Ordnung an. Er ist geprägt durch eine weitestgehend geschlossene Uferrandbepflanzung. Nordöstlich bildet der Kocher einen leichten Mäander, die Talaue weitet sich nach Süden aus und bildet daher eine Verebnung, auf der eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland vorhanden ist. Am südlichen Rand befinden sich im Übergang zum ansteigenden Gelände Grünstrukturen.

Diese dehnen sich bis ins östlich des Plangebiets liegende Grundstück 198/2 aus. Das mit mehreren Gebäuden bebaute Grundstück ist fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Das an der Bahnhofstraße stehende Gebäude Bahnhofstraße 108 ist 2 ½ - geschossig mit steilem Satteldach. Westlich davon besteht eine aufgebene Tankstelle, nördlich davon zwei größere Garagen- und Nebengebäude. Südlich der Bahnhofstraße grenzt eine gemischte Bebauung mit Wohnhäusern, Gaststätte, Steinmetzbetrieb sowie vereinzelt gewerblichen Betrieben an. Diese ist ebenfalls meist durch 2 ½ - geschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt. Im Westen grenzen unterhalb der steilen Straßenböschung am nördlichen Rand der Bundesstraße in der Talaue ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftete Außenbereichsflächen an.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Für den westlichen Teil der Kernstadt von Gaildorf besteht dafür insbesondere der knapp 400 m östlich stadteinwärts an der Bahnhofstraße 68 gelegene Edeka-Lebensmittelmart mit separatem Getränkemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter in der Seestraße. Das Gebäude des bestehenden Edeka-Marktes ist jedoch in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr einer zeitgemäß möglichen Warenpräsentation. Weiter besteht auch Bedarf an einer Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebots, um den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel Rechnung zu tragen. Da sich dies am bestehenden Standort nicht verwirklichen lässt, ist die Firma Edeka an die Stadt Gaildorf herangetreten, um den bestehenden Markt nachhaltig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dafür wurden in den letzten Jahren geeignete Standorte abgeprüft. Unter den erforderlichen Rahmenbedingungen wie Grundstücksgröße, verkehrliche Anbindung und Innenstadtnähe zur Erhaltung der Versorgungsfunktion konnte letztlich nur eine passende Alternative gefunden werden.

Trotz der schwierigen Geländeverhältnisse konnte durch den zusätzlichen Erwerb des Grundstücks Bahnhofstraße 112 (Flurstück 201/4) im Bereich des Bauhofes, der derzeit auch als Wertstoffhof der Abfallwirtschaft des Landkreises Schwäbisch Hall bzw. als örtlicher Betriebshof einer größeren Baufirma genutzt wird, auf dieser Fläche ein Konzept für einen neuen Edeka-Lebensmittelmart mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.930 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Dabei handelt es sich um einen neuen Markttyp, der eine sehr viel großzügigere Präsentation der Waren ermöglicht. Der Standort ist auch hier weiterhin geeignet, da er eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie die im Wesentlichen unterversorgten nördlichen Stadtteile von Gaildorf erfüllt und mit seiner Lage an der Bundesstraße verkehrlich sehr gut angebunden ist.

Für einen zentraleren Standort in der Innenstadt stehen derzeit, wie bereits erwähnt, keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Außerdem ist die Versorgungssituation der Innenstadt durch die bestehenden Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Norma sehr gut abgedeckt. Einzig in der Nordstadt wäre eine Verbesserung der Nahversorgung sinnvoll – dort stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung kann eine wichtige Infrastruktur – Einrichtung für das westliche Stadtgebiet erhalten sowie eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung für diesen Bereich gewährleistet werden. Mit dem neuen Lebensmittelmart kann zudem der nordwestliche Stadteingang aufgewertet werden und die Stadtentwicklung mit einem weiteren qualitätvollen Baustein ergänzt werden. Auch den Aspekten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann Rechnung getragen werden, da damit einer möglichen Neuausweisung auf der grünen Wiese entgegengewirkt werden kann.

**2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Flächen, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)**

**Boden / Fläche:**

Das Plangebiet ist derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt bzw. über- oder unterbaut und im östlichen Teilbereich durch Altlasten im Boden gekennzeichnet, weshalb dort auch keinerlei Bodenfunktionswerte dargestellt sind. Unmittelbar angrenzend werden für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche folgende Bodenfunktionswerte definiert: Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2,5, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2,0, Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5, woraus sich ein durchschnittlicher Wert von 2,67 ergibt. Die mittlere Qualität der Böden kann für das Plangebiet aber nicht mehr angenommen werden, da die Bebauung den natürlichen Aufbau des Untergrunds bereits unterbrochen hat.

Aufgrund der Ausgangssituation und der fehlenden Bodenfunktionswerte wird sich keine Betroffenheit des Schutzgutes Boden / Fläche ergeben. Im Gegenteil erfüllt die

Planung die Ansprüche an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da insbesondere das endliche Schutzgut Fläche durch die Nachnutzung bestehender bebauter Flächen geschont wird.

#### Wasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Oberflächengewässer, nördlich fließt aber der Kocher als Gewässer I. Ordnung unmittelbar vorbei.

Hydrogeologisch überlagern Hochwassersedimente die darunter liegenden tonigen Unterjuraschichten. Das Ausgangsgestein ist somit überwiegend als Grundwassergeringleiter einzustufen. Die Böden im Umfeld haben eine relativ gute Filterwirkung für Schadstoffe.

Hinsichtlich der Überflutungsbereich durch ein hundertjähriges Hochwasser erfolgte eine Abstimmung mit den Fachbehörden und es wurde festgestellt, dass das Vorhaben außerhalb dieser Bereiche liegt, bzw. kein Eingriff in diese Bereiche erfolgt.

Ebenso fand eine intensive Abstimmung zur Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens des Kochers statt, bei der der genaue Verlauf des Gewässerrandstreifens definiert wurde. Aufgrund der vorhandenen Bebauung lässt sich der Gewässerrandstreifen bereits aktuell nicht überall mit 5 m ab Böschungskante einhalten. Im Zuge der Planung können aber gewisse, derzeit bebaute Bereiche des Randstreifens entsiegelt und aufgewertet werden. Einige Bereiche werden aber auch zukünftig den Randstreifen von 5 m nicht einhalten können, dies wird aufgrund der Vorbelastungen geduldet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich Versiegelungen und Teilversiegelungen reduzieren zudem die Auswirkungen auf das Schutzgut. Es verbleibt eine sehr geringfügige Beeinträchtigung.

#### Klima / Luft:

Die geringfügigen bisher nicht versiegelten Flächen des Plangebiets dienen der Kaltluftproduktion, wobei diese kaum zusammenhängend sind und durch die topographische Situation keine sonstigen Siedlungsbereiche mit Kaltluft versorgen. Im Hinblick auf die nach Norden geneigte Topographie fließt die wenige produzierte Kaltluft unmittelbar zum Kocher ab. Darüber hinaus ist der Planbereich luftklimatisch durch die Lage an der Bundesstraße geringfügig belastet. Eine Neubebauung ändert die Strömungsverhältnisse kaum und der Grad an Entsiegelung wird sich ggf. nur geringfügig positiv auswirken, so dass die Situation für das Schutzgut weitgehend unverändert bleibt.

#### Landschaftsbild / Naherholung

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der vorliegenden Planung mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,5 m sowie die begleitenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die Belange der Erholung sind ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet noch innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und der Planungsraum keine Bedeutung für die Belange der Naherholung hat und somit keine negativen Auswirkungen generiert. Durch ausreichende Sichtverschattung und dem unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt

Für das Bebauungsplan-Verfahren wurde im ersten Schritt im Frühjahr und Frühsommer 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, welche anschließend durch die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ergänzt wurde. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen erfolgen vornehmlich Eingriffe in Bestandsgebäude sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände und in Ruderalvegetation.



	<p>Dabei konnten Habitate für Brutvögel und Reptilien ausgemacht werden, für Fledermäuse sind nur die bestehenden Gebäude im Plangebiet potenziell nutzbar. Um die artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret zu bewerten wurden im Sommer noch ergänzende Untersuchungen zu den im Rahmen der Relevanzprüfung als möglicherweise betroffen ermittelten Arten durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass weder für Fledermäuse oder Vögel, noch für Reptilien ein Vorkommen seltener Arten nachgewiesen wurde. Auch deren Lebensstätten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Ansonsten ist die Habitatausstattung des Plangebiets gering, da nur an den Rändern und in den Böschungsbereichen Gehölze und Bäume vorhanden sind und große Teile des Plangebiets bereits vollständig versiegelt sind. Die bestehenden Bäume sind aufgrund ihres Alters als Habitate nicht von größerer Bedeutung, bleiben jedoch auch im Wesentlichen erhalten. Die als Grünland vorhandenen Flächen sind intensiv genutzt, größtenteils relativ artenarm und teilweise stark überformt.</p> <p>Aufgrund der nur geringen Strukturvielfalt und den Störungswirkungen im Umfeld durch Verkehr usw. ist im Plangebiet also nutzungs- und strukturbedingt nicht mit dauerhaften Vorkommen von natur- und artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten in Bezug auf §§ 42 und 43 BNatSchG und § 21a BNatSchG zu rechnen. Ein dauerhaftes Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tieren gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte, werden z.B. Maßnahmen, wie Zeitfenster zur Entfernung von Gehölzen, Bäumen und Gebäuden beschrieben bzw. sind auch bereits gesetzlich verankert. Weitere Maßnahmen sind gemäß der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) im Hinblick auf das fehlende Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten nicht erforderlich. Damit sind zusammenfassend keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt in der Planung zu erwarten.</p> <p><b>Mensch und seine Gesundheit</b></p> <p>Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der insgesamt gut durchlüfteten Lage und der bestehenden Verkehrsverhältnisse und deren möglichen Veränderungen nicht zu erwarten. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.</p> <p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p> <p>Das Schutzgut wird durch die Planung nicht berührt, daher hier keine Auswirkungen.</p> <p><b>Übergeordnete Planungsziele</b></p> <p>Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nur hinsichtlich der Einzelhandelsthematik betroffen. Diese spielt aber bezüglich der Frage der Einhaltung des Integrationsgebotes des Lebensmittelmarktes für die Umweltverträglichkeit keine Rolle. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.</p>
--	---

<p><b>3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</b></p>		
1.	<p>Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG), FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete</p>	<p>Im unmittelbaren Umgriff des Plangebiets bestehen ein FFH- sowie ein Vogelschutzgebiet. Das Vorkommen streng geschützter Vogelarten im Plangebiet wurde geprüft. Ebenso wurden alle weiteren europä- oder landesrechtlich geschützten Tierarten im Plangebiet untersucht. Für alle diese Arten konnte keine Betroffenheit durch die Planung festgestellt werden</p>

		und nutzbare Habitats waren ebenfalls nicht beeinträchtigt. Durch den neuen Einzelhandelsmarkt entstehen auch keine negativen Effekte auf die Umgebung. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
2.	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auch im unmittelbaren Umgriff keine derartigen Gebiete vorhanden. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
3.	Nationalparke und Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auch im unmittelbaren Umgriff keine derartigen Gebiete oder Strukturen vorhanden. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
4.	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auch im unmittelbaren Umgriff keine derartigen Gebiete vorhanden. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
5.	Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Es werden keine Naturdenkmäler beeinträchtigt, da keine dieser geschützten Einzelstrukturen im Plangebiet besteht. Im Umgriff befindliche Naturdenkmäler sind auf der Nordseite des Kochers in ausreichender Entfernung. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Strukturen.</b>
6.	Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	Es werden keine geschützten Landschaftsbestandteile beeinträchtigt, da keine dieser geschützten Strukturen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bestehen. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Strukturen.</b>
7.	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Der Kocher ist hier angrenzend als naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie als Auwald im Sinne eines Offenlandbiotops geschützt. In das Gewässer selbst sowie in die eigentlichen Uferböschungen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Der Auwaldbereich wird im Zuge der Planung durch eine Pflanzbindung geschützt, so dass keine Eingriffe in die geschützten Bereiche erfolgen dürfen. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Strukturen.</b>
8.	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG), Überschwemmungsgebiete (§76 WHG)	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Risiko und gemäß den Vorabstimmung mit allen Fachbehörden auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß WHG. Eine Betroffenheit kann nur bei extremen Hochwässern nicht ausgeschlossen werden, was aber keinen schützenswerten Belang darstellt. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
9.	Gebiete in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Derartige Gebiete sind durch die Planung nicht berührt. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Gebiete.</b>
10.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im	<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht negativ betroffen.</b>

	Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	
11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmalgeschützte Strukturen oder archäologisch bedeutsame Landschaften werden von der Planung nicht berührt. <b>Somit keine Betroffenheit dieser Strukturen.</b>

#### 4.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 4.1 und 4.2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:		
4.3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen	<p>Aufgrund der integrierten Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich sowie den bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung sind die Auswirkungen der Planung überschaubar. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht, ggf. können sogar Teilbereiche entsiegelt werden. Vorhandene Infrastrukturen wie die Bundesstraße B 19 zur Erschließung und Kanäle zur Entwässerung werden synergetisch genutzt und das bestehende Regenrückhaltebecken wird modernisiert.</p> <p>Durch die Attraktivierung des bestehenden Einzelhandelsmarktes an der Bahnhofstraße und dessen Verlagerung an einen anderen Standort wird sich das Verkehrsaufkommen zukünftig im Nahbereich etwas erhöhen. Durch die gleichzeitige Verlagerung der bisherigen Nutzung als Recyclinghof werden aber auch bestehende Verkehrsströme entfallen, so dass zusammengenommen keine wesentlichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten sind.</p> <p>Umweltbelange wurden vertiefend untersucht und mit den Fachbehörden lösungsorientiert abgestimmt. Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die gemäß UVPG zu prüfenden Kriterien.</p>
4.3.2	Grenzüberschreitende Wirkungen	Nicht gegeben.
4.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Durch das Bauvorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit maximal 1.930 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, inklusive Backshop sowie zugehörigen Lager- und Sozialräumen und Außenbereichsflächen mit Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. ergeben sich keine Auswirkungen, die in ihrer Schwere oder Komplexität über dem Niveau von vergleichbaren Vorhaben liegen. Am gewählten Standort werden keine zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.

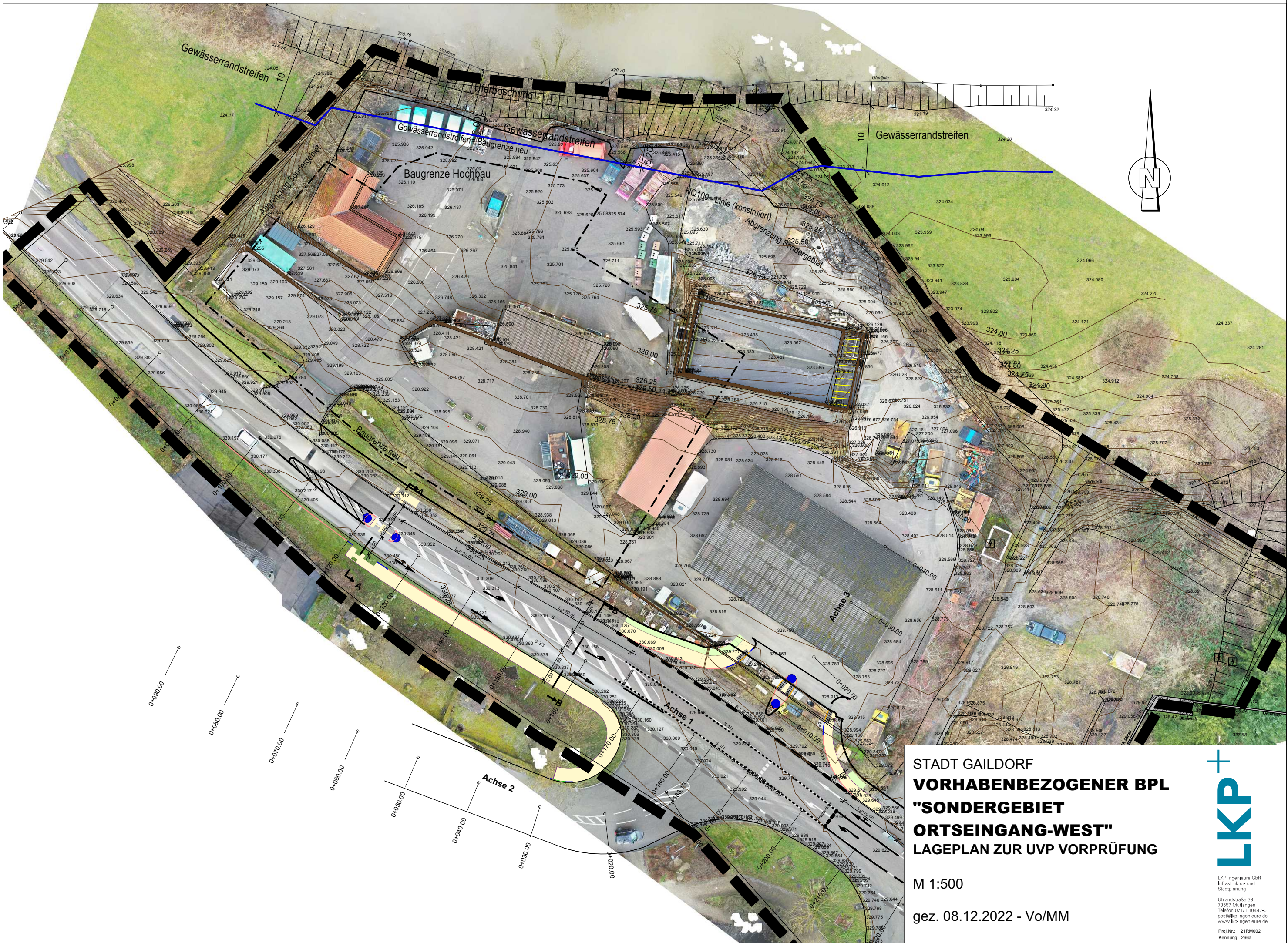
4.3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die beschriebenen Auswirkungen werden durch das Bauvorhaben eintreten und sind bei einer Umnutzung der bestehenden Flächen des Bauhofs bzw. des Recyclinghofs unvermeidbar. Durch die umfangreichen Untersuchungen und Abstimmungen im Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen bereits gut aufgearbeitet und prognostizierbar.
4.3.5	Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Neben temporären Auswirkungen während der Bauphase sind die beschriebenen Auswirkungen projektbezogen und in diesem Sinne dauerhaft. Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen getroffen. Die Auswirkungen können dadurch entsprechend der Nutzung vermindert werden und sind als vertretbar bzw. als nicht erheblich gemäß UVPG anzusehen.
4.3.6	Zusammenwirken von Auswirkungen	Wechselwirkungen oder kumulative Auswirkungen sind nicht gegeben.
4.3.7	Möglichkeiten der Minderung der Auswirkungen	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits diverse Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen, bspw. bezüglich Versiegelungsgrad, Regenwassermanagement, Schutz von Grünstrukturen, Gewährleistung der Grundwasserbehandlung oder Gestaltung des Baukörpers getroffen.

## 5.0 ZUSAMMENFASSUNG

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ortseingang-West“ in Gaildorf ist im Sinne des UVPG vertretbar, da sich durch die Maßnahmen zur Minimierung bzw. aufgrund der bestehenden Situation im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle relevanten Auswirkungen untersucht und soweit erforderlich durch Gutachten überprüft. Ferner fanden diverse Abstimmungen zu den umweltbezogenen Fragestellungen mit den zuständigen Fachbehörden statt. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan, soweit erforderlich, aufgenommen.


Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für einen Einzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, der im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Stadt Gaildorf zugelassen werden soll, ergibt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG somit nicht durchgeführt werden muss.



STADT GAILDORF  
**VORHABENBEZOGENER BPL**  
**"SONDERGEBIET**  
**ORTSEINGANG-WEST"**  
**LAGEPLAN ZUR UVP VORPRÜFUNG**

M 1:500

gez. 08.12.2022 - Vo/MM



LK&P Ingenieure GbR  
Infrastruktur- und  
Stadtplanung  
UHANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj.Nr.: 21RM002  
Kannung: 266a



Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall

LKP Ingenieure GbR  
Infrastruktur- und Stadtplanung  
Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen

**Vorab per E-Mail**  
**mmosses@lkp-ingenieure.de**

**Bau- und Umweltamt**

**Vanessa Tamke**

Gebäude: Karl-Kurz- Straße 44

74523 Schwäbisch Hall

Zimmer B 3.15

Fon: 0791 755-7451

Fax: 0791 755-7539

**Öffnungszeiten**

Montag - Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Montag - Mittwoch 13:00 – 15:30 Uhr

Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr

E-Mail: [v.tamke@LRASHA.de](mailto:v.tamke@LRASHA.de)

[www.lrasha.de](http://www.lrasha.de)

Datum: 21.12.2022

Aktenzeichen: 40.2-621.41

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“ in Gaildorf  
Auslegungsbeschluss  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der  
UVP Vorprüfung**

**- Ihr Schreiben vom 08.12.2022**

Sehr geehrter Herr Mosses,

zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ in Gaildorf, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Untere Naturschutzbehörde:**

**Naturschutzbeauftragter:**

Die Maßnahme ist überwiegend auf bereits bebauten Bereich geplant.

Die artenschutzrechtlichen Prüfungen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind umfangreich und ich stimme zu.

Wünschenswert, aber auch nicht mehr, wäre Überdachung der Parkflächen mit PV.

**Kreisökologe:**

Es bestehen keine nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter, die im vorliegenden Fall eine UVP auslösen können. Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sind zu ergreifen, insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung unter Vermeidung von blauweißem Licht und der Begrenzung auf 3000 Lux. Vom Kocher ist ein ausreichender Abstand zu wählen der mindestens den 10 m Gewässerrandstreifen ohne Eingriffe freihält, denn es ist auch mit Aktivitäten durch Biber zu rechnen.

**Untere Gesundheitsbehörde:**

Das Gesundheitsamt Schwäbisch Hall, hat keine Einwände oder Bedenken bezüglich der Bebauungsabsicht auf dem im Bebauungsplan, „Sondergebiet Ortseingang-West, Gaildorf“, dargestellten Plan vom 21. Juli 2022.

**Untere Baurechtsbehörde:**

Unter Bezug auf unsere Stellungnahme 04.10.2022 wurde nun die allgemeine Vorprüfung nach dem UVPG durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG somit nicht durchgeführt werden muss.

Somit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

Gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Auf unsere bereits erfolgte Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird verwiesen.

**Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:**

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

**Amt für Mobilität:**

Wir bitten die nachfolgende Stellungnahme unserer KreisVerkehr GmbH im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen:

*Im Prinzip gilt noch unsere Stellungnahme vom 27.07.2021 – zum damaligen Stand der Planungen.*

*Nachdem die Fußgängerquerung jetzt sehr weit in Richtung Ortsausgang verschoben wurde – für den MIV sicher eine gute Lösung, für Fußgänger ein weiter Umweg, was dazu führen wird, dass der Überweg vsl. nicht in Anspruch genommen wird – stellt sich die Frage, ob die Busse nicht direkt vor dem Einkaufszentrum eine Haltestelle erhalten können/sollen, sprich (beidseitig) im Abschnitt zwischen Fußgängerüberweg und Einfahrt Einkaufszentrum/Straße zum Bahnhof.*

*Wir möchten die Frage offenlassen, weil wir nicht wissen, ob die Einwohner/innen aus dem nördlichen Bereich der Stadt Gaildorf dieses Einkaufszentrum (mit dem ÖPNV) nutzen werden. Die Haltestellen in der Bahnhofstraße, Seestraße und am Bahnhof sind wohl benachbart, aber eben nun aufgrund der Lage des Fußgängerüberwegs nur weitläufig zu erreichen. Zum Ausstieg ist die Haltestelle „Bahnhofstraße“ ausreichend, zum Zustieg in Richtung Norden eher nicht, weil dann die Busse zunächst über den Bahnhof fahren. Sollten in Zukunft Fahrten in Richtung Norden erst am Bahnhof starten (was derzeit nicht der Fall ist), würde ein Halt am Einkaufszentrum in jedem Fall sinnvoll sein.*

*Ob sich am Linienweg der Linie 43 (Nordring) und/oder am Linienweg der Linie 16 mit Durchbindung von/zur Linie 8 zukünftig etwas ändert (Linienkonzept 2025), können wir derzeit nicht voraussagen.*

*Deshalb unsere Anregung, im Abschnitt zwischen Fußgängerüberweg und Einfahrt Einkaufszentrum/Straße zum Bahnhof prüfen, ob hier eine beidseitige Haltestelle mit Buskaps sinnvoll realisiert werden kann.*

### **Amt für Mobilität (Radverkehr):**

Für die Nahversorgung der Bevölkerung und die Erreichbarkeit von Einzelhandelsstandorten kommt dem Fußgänger- und Radverkehr – aus Klimaschutzgründen, wegen hoher Energiepreise und der Lärm- und Abgasbelastung an Hauptverkehrsstraßen - eine immer größere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund ist eine sichere und umwegfreie Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes besonders wichtig.

Die im Plan dargestellte Mittelinsel bei Haus Nr. 118 (Fl.Nr. 203/2) ist für zu Fußgehende mit Umwegen verbunden. Es wird gebeten zu prüfen, ob hier eine Lösung gefunden werden kann mit einer direkteren Wegführung für zu Fuß Gehende.

Im Bereich des Edeka-Marktes sind auf der Ottendorfer Straße Radschutzstreifen markiert. Damit ist der Standort auch mit dem Rad entlang der Bundesstraße erreichbar: Es wird empfohlen auch möglichst umwegfreie Querungsmöglichkeiten (von / auf die Bundesstraße sowie aus der / in die Bahnhofsstraße und Seestraße) für Radfahrende zu prüfen.

Für den Kfz-Verkehr sind Linksabbiegespuren vorhanden. Es wird gebeten zu prüfen, ob diese mit Hilfen für den linksabbiegende Radfahrende ergänzt werden können (siehe Link unten).

Die Ausfahrt aus dem Parkplatz könnte wegen der gegenüberliegenden der Einmündung der Bahnhofsstraße und in enger Nachbarschaft mit der Einmündung Seestraße Rückstau-behaftet sein. Zur Hauptverkehrszeit könnte es dauern, hier Zeitlücken insbesondere fürs Linksabbiegen zu finden. Zählungen, eine Prognose Verkehrsaufkommen bzw. Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Einmündung liegen nicht bei. Auf deren Grundlage könnte beurteilt werden, ob die Gefahr von Rückstaus bei der (Ein- und) Ausfahrt besteht. Auch vor diesem Hintergrund wird angeregt, eine für zu Fußgehende und Radfahrende günstigere (Umweg-ärmere) Gestaltung des Knotenpunktes zu prüfen.

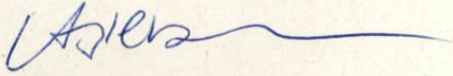
Weiter wird angeregt, im B-Plan Platz für eine ausreichend dimensionierte Fahrradabstellanlage für Kunden in der Nähe des Eingangsbereiches und für Mitarbeitende vorzusehen. Dabei sollten Modelle, bei denen auch der Rahmen mit angeschlossen werden kann und das Fahrrad beim Beladen mit Einkäufen nicht umfällt, gewählt werden. Dabei sollte auch an das Abstellen von Lastenrädern gedacht werden. Eine Überdachung der Fahrradabstellanlagen wäre vor Vorteil. Zu Dimensionierung / Bedarf an Fahrradabstellanlagen siehe LBO / Hinweise zum Fahrradparken der FGSV.

Gute Lösungen für Querungen, Abbiegehilfen und die Gestaltung von Kreuzungen / Einmündungen usw. sind in den Musterlösungen des Landes Baden-Württemberg



Download bei <https://www.aktivmobil-bw.de/radverkehr/radschnellverbindungen/qualitaetsstandards-und-musterloesungen/> dargestellt).

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alvensleben', with a long horizontal flourish extending to the right.

i. V. Alvensleben