GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

06 Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Projekt-Nr.

23078

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

24.09.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ der Gemeinde Neuhausen ob Eck ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten geworden. Nach Rechtskraft des ist gemäß BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben

zur

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3. geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Am westlichen Ortseingang der Gemeinde Neuhausen ob Eck soll ein Einzelhandel samt Parkplatz auf einer bisher unbebauten Fläche errichtet werden. Zur Erschließung des Einzelhandels sind Veränderungen an einem Feldweg und der Tuttlinger Straße geplant.

Im Bestand befinden sich im Geltungsbereich eine Fettwiese mit vereinzelten Obst- und Straßenbäumen und bereits versiegelte Bereiche eines Feldwegs und der Tuttlinger Straße. Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Naturpark „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4). Andere Schutzgebiete und -objekte kommen nicht vor.

Durch den Bau des Einzelhandels samt Parkplätzen und Erschließung wird, bis auf zwei Bestandsbäume an der Tuttlinger Straße, die komplette Fläche dauerhaft umgenutzt und großflächig teil- bzw. vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich temporäre bzw. dauerhafte Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter. Hervorzuheben sind hier die Beeinträchtigung der bestehenden Bodenfunktionen, die Änderung der Biotop- und Nutzungstypen sowie der damit verbundene Verlust bzw. erhebliche Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Durch den Betrieb des Einzelhandels sind Auswirkungen, wie Bewegungsunruhe, Stoffemissionen und Lärm zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z. B.: Bauzeitenbeschränkung, Boden- und Wasserschutz oder Begrünung von unbebauten Flächen) mit Übernahme in den B-Plan werden wesentliche sowie untergeordnete Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig vermieden bzw. vermindert.

Für den dauerhaften Wegfall von Bruthabitaten der Feldlerche muss ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) geschaffen werden. Zusätzlich ist aufgrund der dauerhaften

Änderung der Biotop- und Nutzungstypen sowie Eingriffe in den Boden, ein Defizit von insgesamt 158.028 ÖP auszugleichen.

Der Ausgleich für das Vorhaben erfolgt über die Flächenaufwertung für die Feldlerche mit 40.000 ÖP sowie weiteren planexternen Maßnahmen mit insgesamt 118.028 ÖP zum Ausgleich des rechnerischen Defizits. Somit kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Für die anderen Schutzgüter sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach Durchführung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit, den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB und der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substanzielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Tab. 1: Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wesentliche Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
Anregungen zu Leitungsverläufen im Plangebiet	Leitungen wurden aufgenommen, dargestellt und gesichert bzw. werden teilweise verlegt.
Anregungen zum Schallschutz	Ein Schallgutachten wurde erstellt. Im Ergebnis ist die Planung aus schalltechnischer Sicht gut umsetzbar. Es sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.
Anregungen zur Bilanzierung und zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen.	Bilanzierung wurde angepasst, Bäume zum Erhalt und zum Anpflanzen wurden festgesetzt.
Anregungen zur Verkehrsplanung und Zufahrten	Verkehrsplanung wurde angepasst und Sichtdreiecke redaktionell dargestellt. Die Anbauverbotszone wurde berücksichtigt und ebenfalls dargestellt.
Anregungen zur Entwässerung.	Laut derzeitiger Planung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers des EDEKA-Marktes Vorort geplant. Detailbetrachtung der der Entwässerung im Sinne einer Wasserbilanz kann erst im Zuge des Bauantragverfahrens des konkreten Bauvorhabens erstellt werden.
Anregungen zu Ausgleichs- / Minderungsmaßnahmen.	Maßnahmen wurden erarbeitet, abgestimmt und übernommen.

Wesentliche Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
Anregungen zum Starkregen.	Wurde in der Begründung behandelt. Eine genaue Berechnung erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens.
Anregungen zum Baugrund.	Ein Bodengutachten wurde erstellt.
Anregungen zum Einzelhandelsgutachten.	Einzelhandelsgutachten wurde aktualisiert.
Anregungen zu Kampfmitteln.	Gutachten kam zum Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Blindgängern gegeben sind.
Anregung zur Wiederholung der öffentlichen Beteiligung wegen Bekanntmachungsdefizit.	Öffentlichen Beteiligung wurde wiederholt.
Hinweise zum Bodenschutz.	Hinweise wurden übernommen.
Anregung zur Aufnahme einer Fläche für Umspannstationen.	Umspannstationen sind auch innerhalb der Anbauverbotszonen zulässig. Ansonsten sind Umspannstationen in Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Auf die Ausweisung einer konkreten Fläche wurde verzichtet.
Anregungen zur Verkaufsflächenzahl.	Verkaufsflächenzahl wurde angepasst und in der Begründung ausführlicher erläutert.

3. Geprüfte Planungsalternativen

Eine ausreichend große Fläche für die Realisierung des Vorhabens ist im bestehenden Siedlungskörper von Neuhausen ob Eck nicht vorhanden. Der gewählte Standort an der Tuttlinger Straße weist eine ausreichende Flächengröße für das vorgesehene Vorhaben auf und ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung gut erreichbar. Neben der bestehenden Wohnbebauung der Gemeinde ist in direktem Anschluss an das Plangebiet die Ausweisung eines urbanen Gebietes vorgesehen, was zur Integration des Standortes beiträgt. Die direkt angrenzenden Nutzungen (Feuerwehr und geplantes urbanes Gebiet) sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber den Immissionen des geplanten Lebensmittelmarkes vergleichsweise unkritisch zu sehen. Darüber hinaus wird die Nähe zum westlich gelegenen Gewerbepark positiv beurteilt.

Die möglichen Planungsvarianten beschränken sich aufgrund der vorhandenen Straßen und Gebäude in der näheren Umgebung auf die Anordnung von Gebäude, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets. Dabei wurde der Anlieferungsbereich im Nordosten des Plangebiets vorgesehen, um so möglichen Immissionskonflikten hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vorzubeugen. Das daran angeschlossene Marktgebäude schirmt diese Emissionen zusätzlich ab. Die Stellplätze sind im Süden des Plangebiets vorgesehen, was durch die weitestgehende Trennung von Anlieferungs- und Kundenverkehr einen Beitrag zur Verkehrssicherheit leisten kann.