

Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Umplanung in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen E 15.01“

Offenlagebeschluss

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	08	02.03.2020	

Beschluss/Antrag:

1. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung der Gemeinde Plankstadt wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) zugestimmt. Die Begründung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
2. Sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.

gez. Kappenstein

Sachverhalt

Die Gemeinde Plankstadt möchte am nordwestlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche schaffen.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als „Sport- und Freizeitfläche“ dargestellt. Damit der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist abgeschlossen. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die öffentliche Auslegung der Planung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

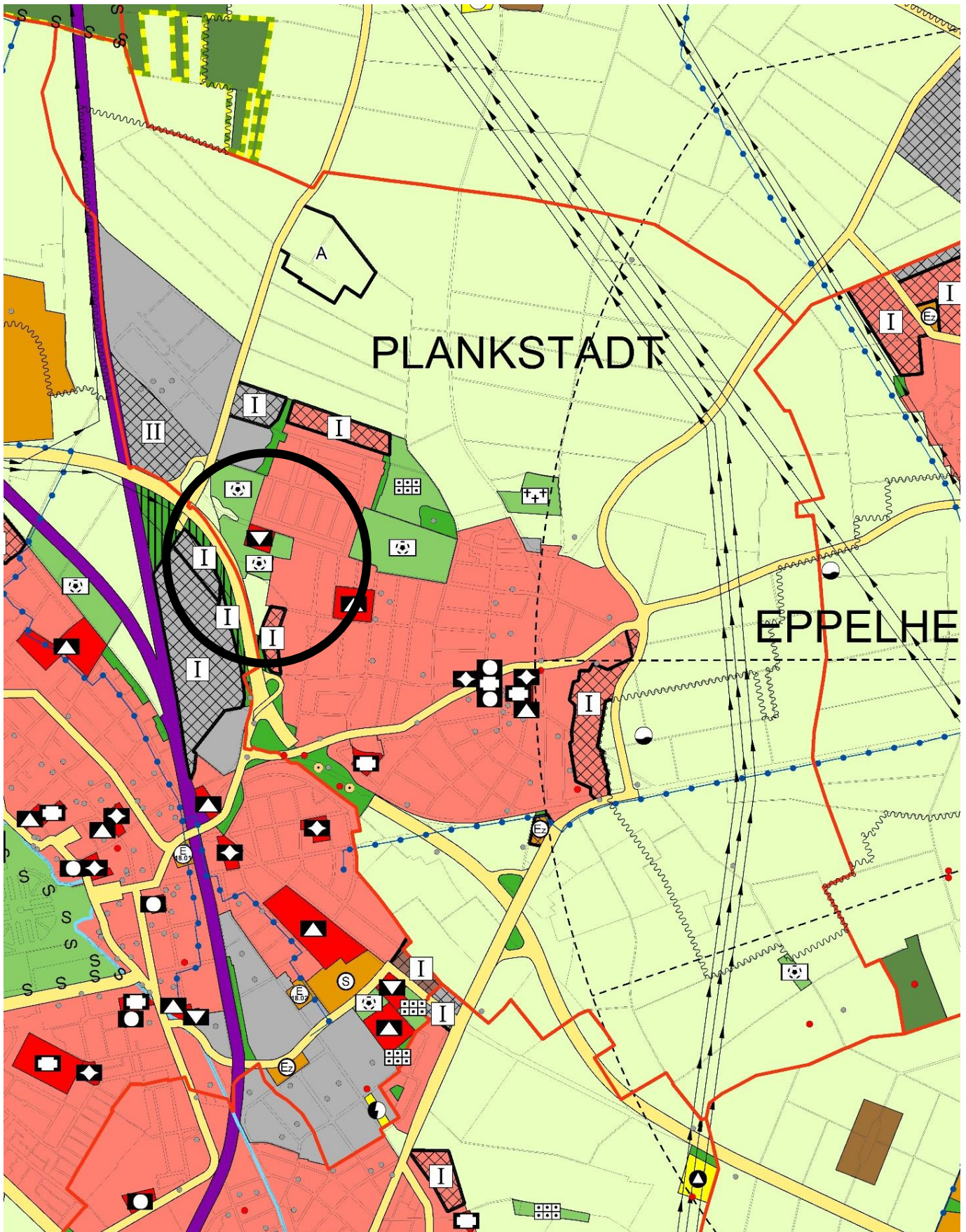
- Anlage 1** Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- Anlage 2** Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3** Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit



Plankstadt

Anlage 1

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren



Aktuelle Plandarstellung

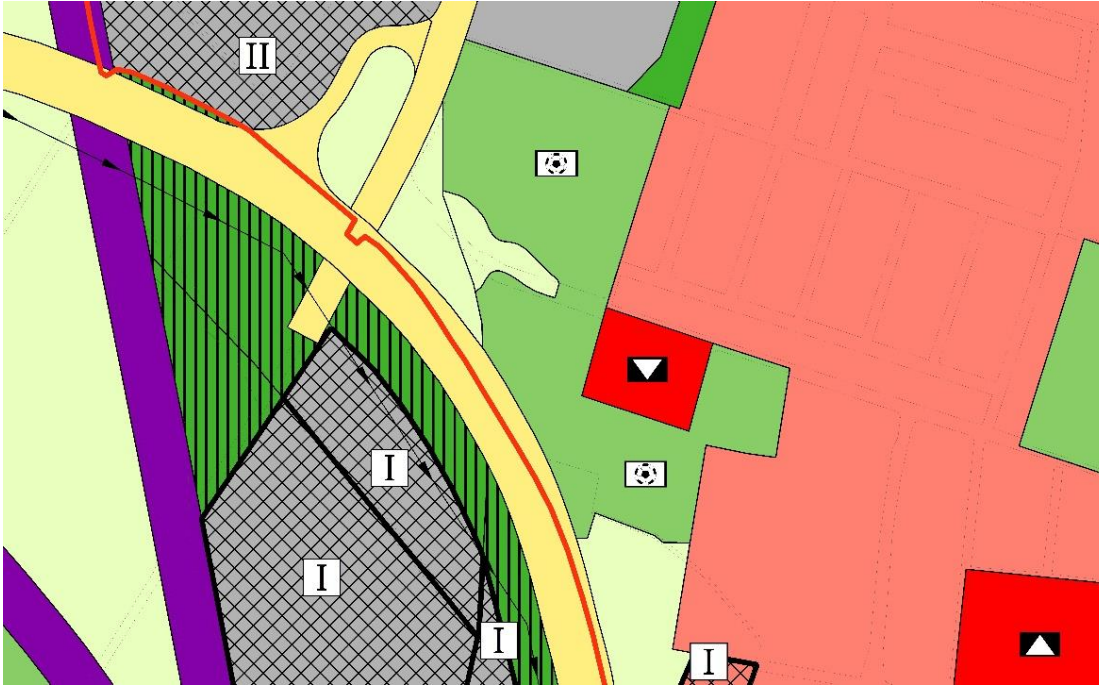




Plankstadt

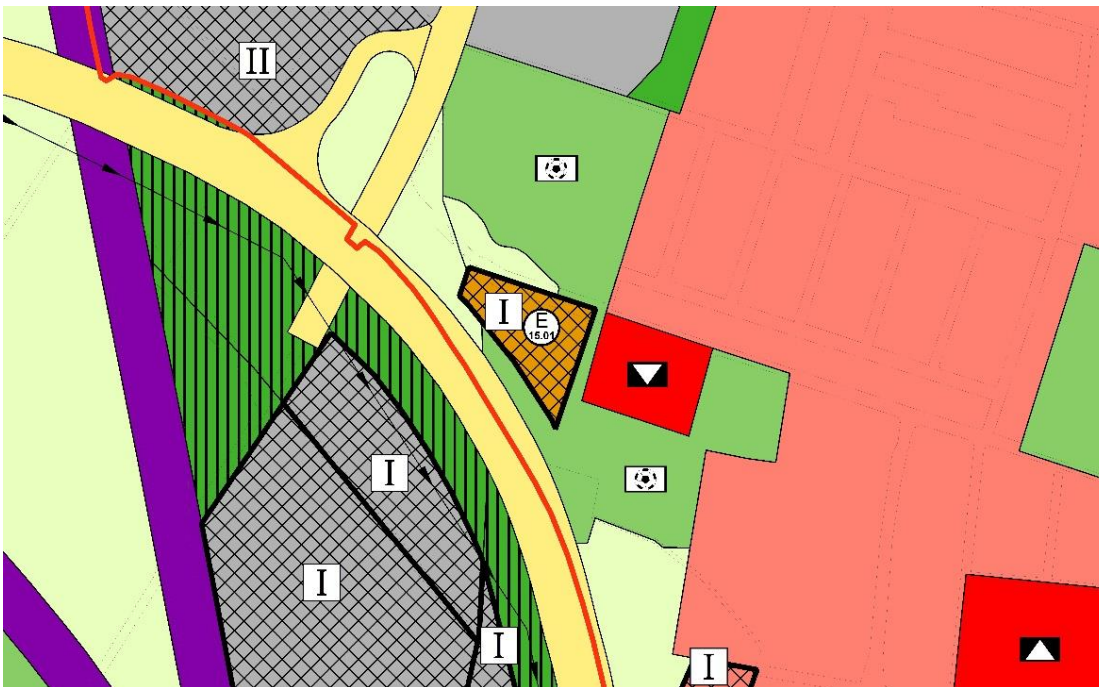
Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Oktober 2019



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Sport- und Freizeitfläche 0,9 ha



Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche großflächige
Handelseinrichtung mit ergänzenden
textlichen Bestimmungen 0,9 ha



Plankstadt

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Ergänzende textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 15.01

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeifläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeifläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Straßentunnel / Querung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Stadtbahn
Alltlast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Schiffsahrtsweg
Alltlastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	Sport- und Freizeitanlage		
Wasserschutzgebiet	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsgebiet nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Sport- und Freizeitfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Offenlagebeschluss

Stand Januar 2020

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Plankstadt möchte am nordwestlichen Ortsrand zwischen Jahnstraße und B535 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche schaffen.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige „Sport- und Freizeitfläche“ im Umfang von circa 0,9 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Plankstadt im Umgriff des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“, der an dieser Stelle ein „Sondergebiet Ladengebiet“ (Teilbereich 1) sowie ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (Teilbereich 2) festsetzt.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist eine der zentralen Aufgaben des Nachbarschaftsverbandes. Die Siedlungsdichte im Verbandsgebiet und die Mobilität eines Großteils der Bevölkerung hat zur Folge, dass sich das Einkaufsverhalten für Güter des täglichen Bedarfs nicht nur auf das jeweilige nähere Wohnumfeld bezieht, sondern zu einem großen Teil auch auf gut erreichbare und attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft. In einem Verdichtungsraum wie im Nachbarschaftsverband sind diese Verflechtungen besonders stark ausgeprägt.

Die Dimensionierung, Attraktivität und räumliche Zuordnung von Märkten hat vielfältige Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsstrukturen: Verkehrsgünstig gelegene und attraktive Märkte können Kaufkraftumverteilungen mit sich bringen, die die verbrauchernahe Versorgung und die Ausstattung der Zentren an anderer Stelle beeinträchtigen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt deshalb immer eine Prüfung der möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben. Ziel ist in diesen Fällen, moderne Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, die der wohnungsnahen Nahversorgung dienen, aber keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Standort- und Nachbargemeinden erwarten lassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Sport- und Freizeitfläche“ dar, zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Diese Darstellung umfasst eine insgesamt circa 0,9 ha große Fläche, auf der sich u. a. die geplanten Märkte und sowie betriebsbezogene Nebenanlagen, wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen befinden. Als maximal mögliche Verkaufsfläche sind im Bebauungsplan insgesamt 2.300 m² für Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren) vorgesehen. Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den Zielen der Flächennutzungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Fassung zum Feststellungsbeschluss) ist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit“ sowie entlang der B535 als „Fläche für die Landschaftsentwicklung“ dargestellt. Von dieser Darstellung wird mit dem Verfahren für eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ abgewichen. Nach Verfahrensabschluss soll die einzelhandelsbezogene Darstellung die Plandarstellung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans ersetzen.

2.1 Großflächiger Einzelhandel

2.1.1 Einzelhandelsbezogene Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

Wie oben bereits dargestellt, stellt die geordnete Entwicklung des Einzelhandels eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung dar. Zentrales Ziel ist, dass die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleibt und die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel so dimensioniert wird, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Diese Zielsetzungen stehen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot). Darüber hinaus ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden eine besondere Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung beizumessen.

Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng beieinander liegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinander stehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu den genannten Zielsetzungen stehen.

Die Gemeinde Plankstadt liegt im Verdichtungsraum in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Siedlungsbereichen benachbarter Städte und Gemeinden. Insbesondere der engen räumlichen Verflechtung mit der Gemeinde Oftersheim und der Stadt Schwetzingen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Interkommunales Einzelhandelsleitbild

Die drei Orte Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen haben sich im Jahr 2009 darauf verständigt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf Basis eines interkommunalen Leitbildes zu steuern. Anlass hierfür war ein deutlicher Zuwachs einhergehend mit einer räumlichen Ungleichverteilung von Einkaufsmärkten in den drei Orten in den 2000er-Jahren. Die zentralen Ziele des „Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ waren die Stärkung der Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt, die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen sowie der Ausschluss von weiterem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie in den bereits gut versorgten Teilräumen.

Im Jahr 2019 wurde das Leitbild in Zusammenarbeit zwischen Nachbarschaftsverband und den drei Orten überprüft und fortgeschrieben. Seit 2009 – also im Laufe von 10 Jahren – wurden die

Ziele der Einzelhandelssteuerung durchweg gut erreicht. Es kam zu einer deutlichen Stärkung der Nahversorgung in Oftersheim, die Einkaufssituation in Schwetzingen ist weiter vielfältig und attraktiv und in Plankstadt ist mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ die Entwicklung eines neuen größeren Einkaufsstandorts absehbar. Gleichzeitig gab es keine relevanten Entwicklungen, die mit dem interkommunalen Leitbild nicht in Einklang stehen.

Gegenüber dem Leitbild aus dem Jahr 2009 kam es zu den Änderungen, dass bestandsorientierte Erweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich sind sowie dass in Teilräumen ohne Nähe zu einem Anbieter trotz einer rechnerischen Vollversorgung des gesamten Gebietes zur Verbesserung einer wohnungsnahen Grundversorgung nach Einzelfallprüfung weitere Märkte sinnvoll sind. Ansonsten gelten die bereits 2009 beschlossenen Ziele des Leitbildes weiterhin.

Plankstadt verfügt derzeit über zwei Lebensmitteldiscounter, wovon sich einer im südlichen und einer im nördlichen Gemeindegebiet befindet. Über einen Drogeriemarkt und einen zeitgemäßen und attraktiven Lebensmittelvollsortimenter verfügt Plankstadt derzeit nicht. Nicht zuletzt durch die Schließung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte ergibt sich in diesem Bereich eine räumliche Versorgungslücke, wobei im Zentrum keine ausreichenden Flächen für einen zeitgemäßen Markt gegeben sind.

Grundsätzlich steht die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers sowie eines Drogeriemarktes in Plankstadt zur Ergänzung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes daher in Einklang mit dem fortgeschriebenen interkommunalen Leitbild aus dem Jahr 2019. Da entsprechend des Leitbildes für zukünftige Entwicklungen eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, wird derzeit eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erarbeitet. In dieser werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Grundversorgung geprüft.

Einzelhandelskonzept Plankstadt

Die Gemeinde Plankstadt hat gemeinsam mit der Gemeinde Oftersheim und der Stadt Schwetzingen im Jahr 2019 die imakomm AKADEMIE mit der Fortschreibung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes“ aus dem Jahr 2009 beauftragt. Dieses analysiert und bewertet die aktuelle Situation der Einzelhandelsstandorte Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen und gibt Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Der Fokus liegt auf der Nahversorgung. Bestandteil ist weiterhin das „Einzelhandelskonzept Plankstadt“, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im April 2019 durch den Gemeinderat Plankstadt beschlossen wurde.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der imakomm AKADEMIE aus dem Jahr 2019 bewertet die quantitative Ausstattung der Gemeinde Plankstadt in Relation zur Gemeindegröße als unterdurchschnittlich. Bezogen auf konkrete oder potenzielle Vorhaben in Plankstadt erscheint laut Einzelhandelskonzept die „Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu ca. 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche“ (vgl. imakomm AKADEMIE 2019, S. 82) möglich. Entwicklungen darüber hinaus sollten nach Auffassung des Gutachters nur im Rahmen untergeordneter Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung erfolgen. Da im Sortimentsbereich Gesundheit und Körperpflege in Plankstadt derzeit noch kein Anbieter mit einem umfänglichen Hauptsortiment besteht, sollen „die bestehenden Potenziale für den Standort Plankstadt freigehalten werden“ (vgl.

imakomm AKADEMIE 2019, S. 62). Für Plankstadt besteht laut Einzelhandelskonzept die „Option auf Entwicklung eines Drogeriefachmarktes mit bis zu 800 qm Gesamtverkaufsfläche“ (vgl. imakomm AKADEMIE 2019, S. 82). Es wird darauf verwiesen, dass je nach Anbieter und Standort ggf. eine Einzelfallprüfung notwendig ist sowie die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben zu prüfen ist.

2.1.2 Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungsanalyse für das Ansiedlungsvorhaben eines Edeka- sowie Drogeriemarktes am Standort Jahnstraße in Plankstadt wird derzeit erstellt. Der Abschnitt wird bis zur Offenlage ergänzt.

2.1.3 Ziele des Flächennutzungsplans für den Teilraum Plankstadt Nord-West

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im Nordwesten von Plankstadt einen Schwerpunkt der zukünftigen Wohnbauentwicklung der Gemeinde vor. Hier liegen die Wohnbauentwicklungsflächen „Westranderweiterung (Antoniusquartier)“ und „Neurott (Kantstraße Nord)“ mit insgesamt circa 9 ha.

Der Flächennutzungsplan hat an dieser Stelle bisher keinen Nahversorgungsstandort vorgesehen, ein solcher wurde jedoch bereits mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Plankstadt aus dem Jahr 2009 konzeptionell vorbereitet und begründet. Im Jahr 2013 gab es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel einen Lebensmittelmarkt am Standort „Mehrzweckhalle“ zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch im März 2014 durch den Gemeinderat aufgehoben.

Im Rahmen des aktuellen Verfahrens ist zu überprüfen, ob die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes mit den oben genannten Steuerungszielen des Nachbarschaftsverbandes in Einklang steht. Über ergänzende textliche Bestimmungen im Flächennutzungsplan sowie deren Konkretisierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan muss gesichert werden, dass die Vorhaben dem Flächenbedarf der Gemeinde gerecht werden und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gemeinden und Ortsteile erwarten lassen.

2.1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Gleichzeitig dienen sie den Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne im Flächennutzungsplan näher zu konkretisieren. Insofern gelten – so wie es seit Jahren im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands übliche Praxis ist – folgende textliche Bestimmungen:



Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 15.01:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich sicherstellen, dass zulässige Vorhaben der Nahversorgung von Plankstadt dienen und die oben genannten Ziele der Einzelhandelssteuerung eingehalten sind.

Dies ist für den Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen von maximal 1.500 m² für einen Lebensmittelmarkt bzw. 800 m² für einen Drogeriemarkt gegeben. Mögliche zukünftige Änderungen des Bebauungsplans müssen mit den oben dargestellten Maßgaben in Einklang stehen, damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

2.2 Alternativenprüfung

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Plankstadt ist durch kleinteilige Strukturen gekennzeichnet. Innerhalb der Ortsmitte stehen keine geeigneten Standorte zur Verfügung, die hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und -zuschnitt den Flächen eines neu anzusiedelnden modernen Lebensmittel- oder Drogeriemarktes entsprechen. Zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung wurde deshalb ein alternativer Standort gesucht.

2.3 Verkehrliche Auswirkungen und Lärm

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Knotenpunktes K 4144 / Jahnstraße. Es besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 535. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Jahnstraße.

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit nach Realisierung des Edeka-Lebensmittelmarktes auf Basis des aktuellen Ausbaus der Straßen nachzuweisen, hat die Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschafts mbH eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Demnach liegt im Planfall im Bereich der Zufahrt Edeka eine sehr gute Leistungsfähigkeit vor. Die Realisierung eines Linksabbiegestreifens ist nicht erforderlich. An den Knotenpunkten Dürerstraße/Jahnstraße sowie Jahnstraße/Grenzhöferstraße ist von keiner maßgeblichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit durch den neuinduzierten Verkehr auszugehen.

Die vorgesehenen Nahversorgungsbetriebe verursachen Verkehrs- und Gewerbelärm, der auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirkt. Dies betrifft insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs, ebenso wie Schallabstrahlungen der maschinentechnischen Anlagen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Edeka Grundstücksverwaltung mbH eine schalltechnische Immissionsprognose in Auftrag gegeben. Dieser zufolge unterschreitet die Summe der gewerblichen Geräusche die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum. Da die den Edeka- und Drogeriemarkt anfahrenen Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte aufgrund einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes zu ergreifen.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Der Konfliktplan zum Landschaftsplan stellt zwischen den Siedlungsbereichen von Schwetzingen und Plankstadt eine örtlich bedeutsame Freiraumzäsur dar. Diese soll aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Klimaausgleich (insb. Kaltluftentstehung und Durchlüftung) und Biotopverbund erhalten und als erholungswirksame Grünverbindung gestaltet werden.

Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplan weist für den Freiraum zwischen Plankstadt und Schwetzingen „Bereiche für Freizeitgestaltung und Erholung im Verdichtungsraum“ aus. Als Bereiche für Freizeitgestaltung und Erholung werden Flächen im Bereich von Grünzügen zwischen bebauten Flächen und Verkehrsflächen ausgewiesen, in denen die landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit mehr und mehr durch Siedlungserweiterung, Straßenbau und Grünflächen eingeschränkt wurde. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche und der hohen Bedeutung für die Naherholung sollen diese Bereiche unter Berücksichtigung der Ziele des Biotopverbundes zu parkartigen Erholungslandschaften mit vielfältigen, öffentlich zugänglichen Nutzungsmöglichkeiten ausgestaltet werden.

Die Empfehlungen des Landschaftsplans sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ setzt ein Sondergebiet „Ladengebiet“ (Teilbereich 1) sowie ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (Teilbereich 2) fest.

In Teilbereich 1 ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für Drogerie- und Apothekerwaren (Fachmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. In Teilbereich 2 ist ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmarkt) zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche ist in diesem Teilbereich auf maximal 1.500 m² inklusive Backshop, Bistro, Windfang und Eingangsbereich beschränkt.

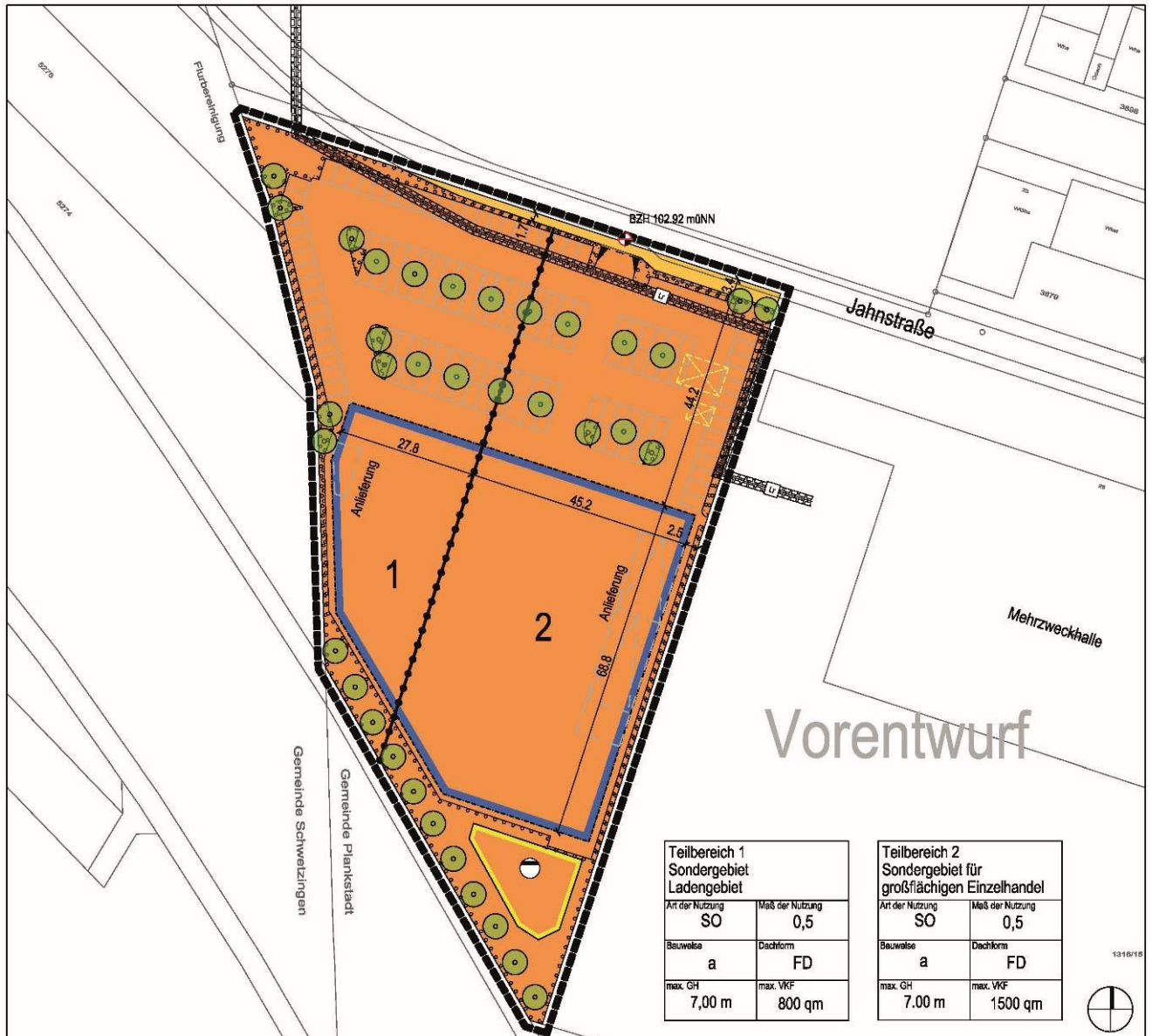


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“, Stand 20.09.2019.
Quelle: Gemeinde Plankstadt.

Neben den teilbereichsbezogenen Hauptnutzungen sind untergeordnete Randsortimente gemäß Abbildung 2 zu entnehmender Sortimentsauflistung zulässig. Randsortimente dürfen pro Nutzung maximal 10 % der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

Der Bebauungsplan entspricht hinsichtlich seiner einzelhandelsbezogenen Ausweisungen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stehen grundsätzlich in Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans (vgl. Kapitel 2.1.4).

Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant	
Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)	1)
Apotheken	1)
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel	1)
Genussmittel / Tabakwaren	1)
Zeitschriften / Zeitungen	1)
Innenstadtrelevante Sortimente / Warengruppen	
Blumen	2)
Medizinisch-orthopädische Artikel	2)
Bücher, auch antiquarische Bücher	3)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	2)
Spielwaren inkl. Modellbau	3)
Bastelartikel	3)
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)	3)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe	2)
Bild- und Tonträger	3)
Schuhe (auch Sportschuhe)	3)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	3)
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)	3)
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	2)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör	3)
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs	2)
Augenoptik	2)
Hörgeräte	3)
Briefmarken / Münzen	3)
Uhren, Schmuck	3)

Abbildung 2: Zulässige Randsortimente. Auszug aus der „Plankstädter Liste“. Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Plankstadt im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Änderungsfläche liegt in einem Bereich für den die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar keine Zielaussagen trifft.

Um die regionalen Einzelhandelsentwicklungen raumverträglich zu gestalten, legt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan für großflächige Einzelhandelsplanungen in den Plansätzen 1.7.2 ff insbesondere folgende planerische Ziele fest:

Zentralitätsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind in Baden-Württemberg in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl und den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abzustimmen.

Beeinträchtungsverbot

Die städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit der Ortskerne dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde und ihre zentralen Versorgungsbereiche als auch für benachbarte Gemeinden.

Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet oder erweitert werden. Laut Begründung zum Integrationsgebot sind Standorte dann „städtebaulich integriert“, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen liegen. Alternativ können sie als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Besondere Berücksichtigung erhalten dabei die Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Standorte zeichnen sich neben einer Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Die Auswirkungsanalyse für das Ansiedlungsvorhaben eines Edeka- sowie Drogeriemarktes am Standort Jahnstraße in Plankstadt wird derzeit erstellt. Der Abschnitt wird bis zur Offenlage ergänzt.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

7. Verfahren

Der Gemeinderat von Plankstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbandes vom 07.11.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und bis 09.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Änderung des Flächennutzungsplans bei.



Anlage 2

Teil 2

Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Sport- und Freizeitfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ nach § 8 (3) BauGB

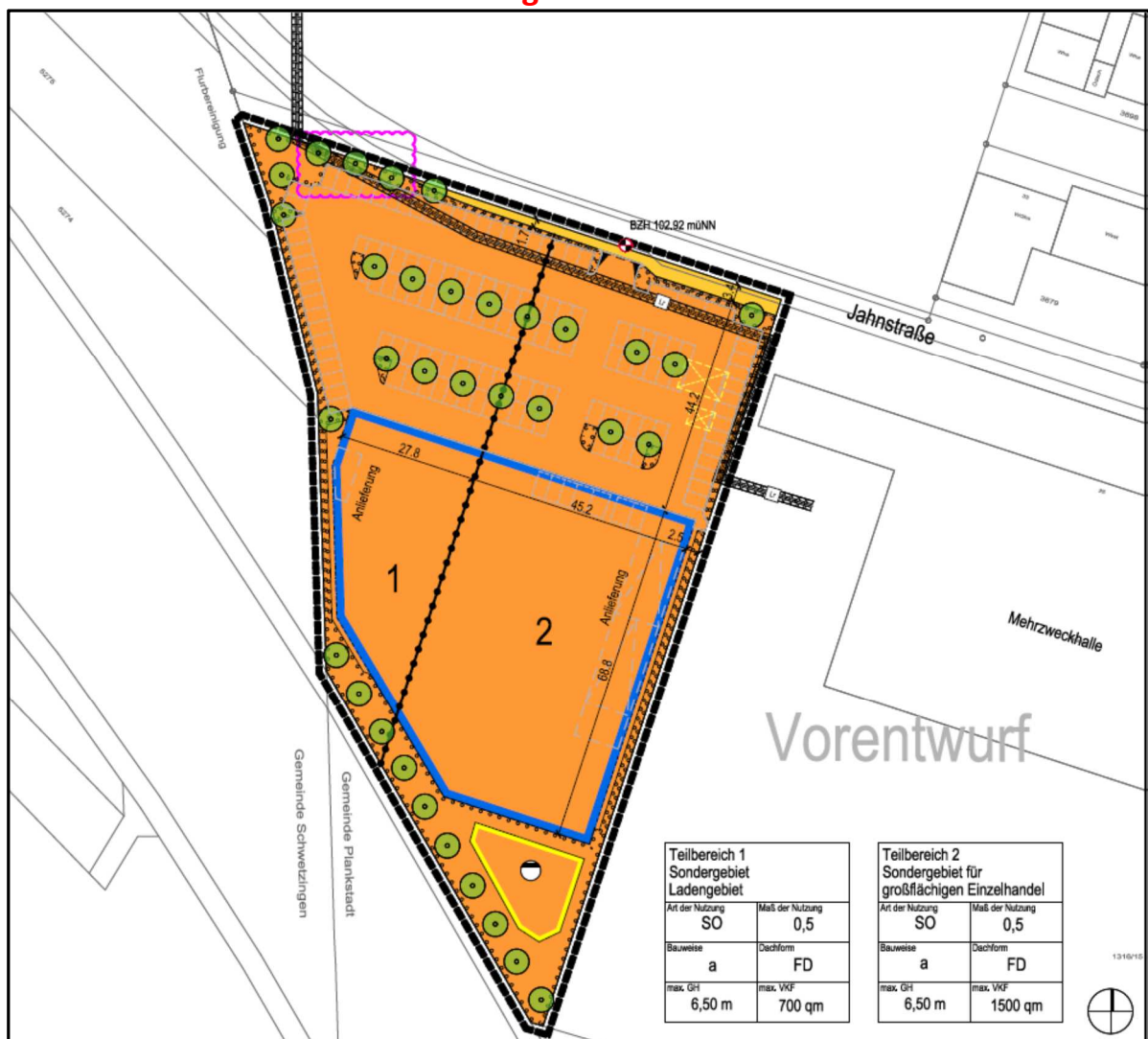
Umweltbericht

Fassung zum Offenlagebeschluss

Stand Januar 2020

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Jahnstraße" in Plankstadt (Rhein-Neckar-Kreis, BW)

Vorläufiger Umweltbericht!
Änderungen vorbehalten



Im Auftrag der **EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH**
Stand: September 2019

Inhalt:

1. EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG	4
2. RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.2. 2.1. Baugesetzbuch (20.11.2014)	4
2.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Methodik	6
3. UNTERSUCHUNGSGEBIET	7
4. RÄUMLICHE VORGABEN, LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG	8
4.2. Aussagen des Regionalplans	8
4.3. Aussagen des Flächennutzungsplans	8
4.4. Aussagen des Landschaftsplans	9
4.5. Naturräumliche Gegebenheiten	10
4.6. Schutzgebiete	10
5. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG	11
5.1. Tiere und Pflanzen	11
5.2. Landesweiter Biotopverbund	14
5.3. Boden und Geologie	15
5.4. Wasserhaushalt	17
5.5. Klima und Luft	17
5.6. Landschaftsbild	17
5.7. Schutzgut Mensch	17
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
6. WIRKFAKTOREN	19
6.2. Baubedingte Wirkfaktoren	19
6.3. Anlagenbedingte Wirkfaktoren	20
6.4. Betriebsbedingte Wirkfaktoren	20

7. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN	24
7.2. Beschreibung des Bebauungsplanes (nach SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)	24
7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)	24
7.4. Prognose bei Durchführung der Planung	24
7.5. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	24
8. MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH	25
8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
8.3. Schutzgut Boden	26
8.4. Schutzgut Wasser	28
8.5. Schutzgut Klima und Luft	28
8.6. Landschaftsbild	28
8.7. Schutzgut Mensch	28
9. FAZIT	29
10. LITERATUR	30
11. BILDDOKUMENTATION	31
12. KARTE BIOTOPE OHNE ÜBERLAGERUNG	33
13. KARTE BIOTOPE MIT ÜBERLAGERUNG	34

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH plant die Errichtung eines Marktes in der Jahnstraße in Plankstadt. Ziel ist es die Nahrungsmittelversorgung für die Gemeinde Plankstadt durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels an einer verträglichen und verkehrstechnisch gut angebundenen Stelle innerhalb des Ortsgebietes sicher zu stellen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde der Umweltbericht gemäß § 1a BauGB in Auftrag gegeben.

Die Bearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit und auf Grundlagen der Pläne, Stand 20.08.2019, Schöffler Architekten/Stadtplaner und Gutachten Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling(Geo- und abfalltechnischer Bericht)

2. Rechtsgrundlagen

2.2. 2.1. Baugesetzbuch (20.11.2014)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d 8. Die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung b) der Land- und Forstwirtschaft, 12. die Belange des Hochwasserschutzes

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald

oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung und Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesener Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentrale Versorgungsbereiche berufen. (3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon einer

Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (1) Es ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Um diesen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, hat die Gemeinde Plankstadt das Institut für Faunistik aus Heiligkreuzsteinach beauftragt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen. Es wurden Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt.

2.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Methodik

Die überschlägige Bewertung der Flächen erfolgt nach dem „LUBW-Modell“ in Verbindung mit den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft von Prof. Chr. Küpfer, abgestimmte Fassung (August 2010) und der Ökokontoverordnung 2010. Das Schutzgut Boden wurde gemäß der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg, Stand Dezember 2012, bearbeitet.

Diese Methode bewertet die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild. Jedes Schutzgut des zu untersuchenden Gebiets wird vor dem Eingriff in seinem aktuellen Zustand nach vorgegebenen Parametern mittels einer Bewertungsskala bewertet. Danach erfolgt die Ermittlung der zu

erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, bei gleichzeitiger Entwicklung von Vermeidungs- und Kompensationsstrategien.

Nach diesem Bewertungsschritt erfolgt die Ermittlung der Ausgleichbarkeit bzw. der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Kernpunkt dabei ist die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Übersichtstabelle. Da die Schutzgüter über die Grenze des Bearbeitungsgebietes hinaus wirken, wurden diese Funktionen stets berücksichtigt und bewertet, die Pläne konzentrieren sich allerdings auf das Plangebiet. Im vorliegenden Falle sind die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften in den Plänen dargestellt, die anderen Schutzgüter werden im Text bzw. in den Übersichtstabellen abgehandelt.

3. Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Jahnstraße im Norden und der B 535 im Süden auf dem überwiegend ackerbaulich genutzten Flurstück 1316/15, Gemarkung 3080 (Plankstadt). Direkt östlich befindet sich die Mehrzweckhalle mit ihren Grünanlagen. Nach Westen schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Grundstücke an (Abb. 1). Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,3 ha. Überplant werden etwa 0,8 ha (81 %) der Fläche, darunter ein Gartengrundstück und Teile der Parkflächen der Mehrzweckhalle. Das Plangebiet besitzt keinen gesetzlichen Schutzstatus, ebenso befinden sich keine geschützten Biotope oder Schutzgebiet im Umfeld.

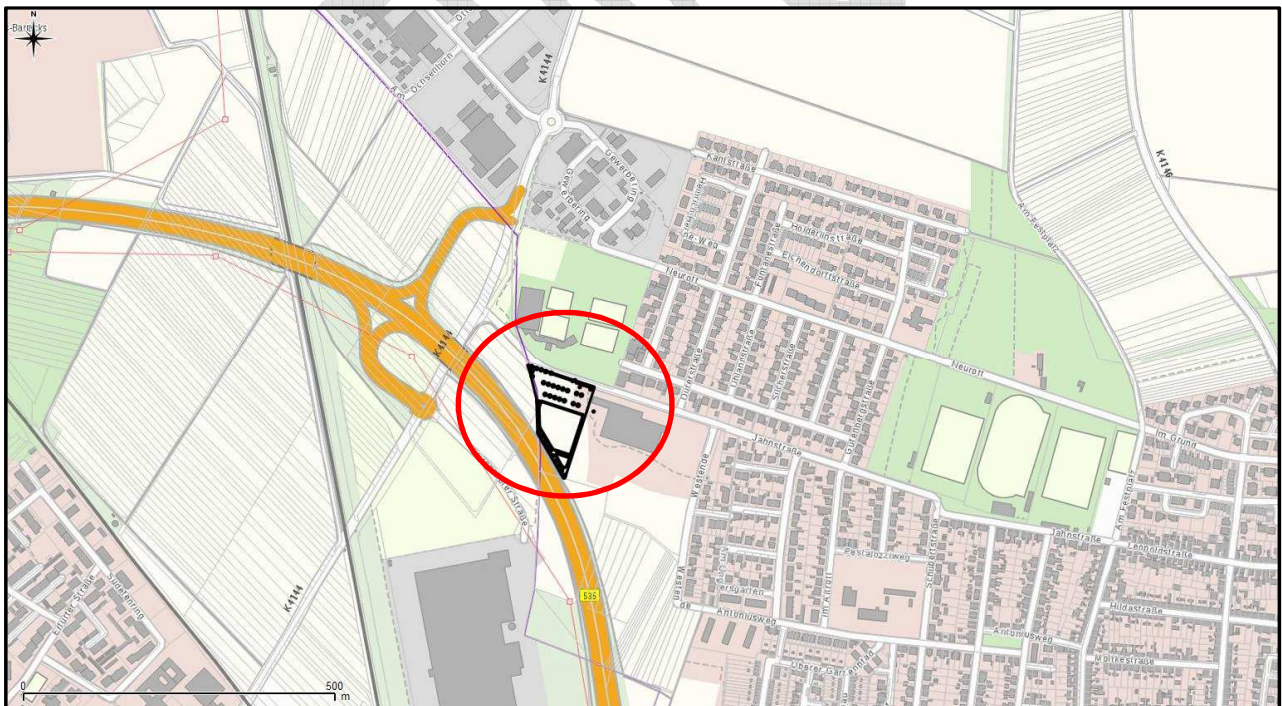


Abb. 1: Lage des Plangebiets „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ in Plankstadt.

4. Räumliche Vorgaben, Landschaftsanalyse und Bewertung

4.2. Aussagen des Regionalplans

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Plangebiet als Fläche mit hoher klimaökologischer Bedeutung aus (Abb. 1).

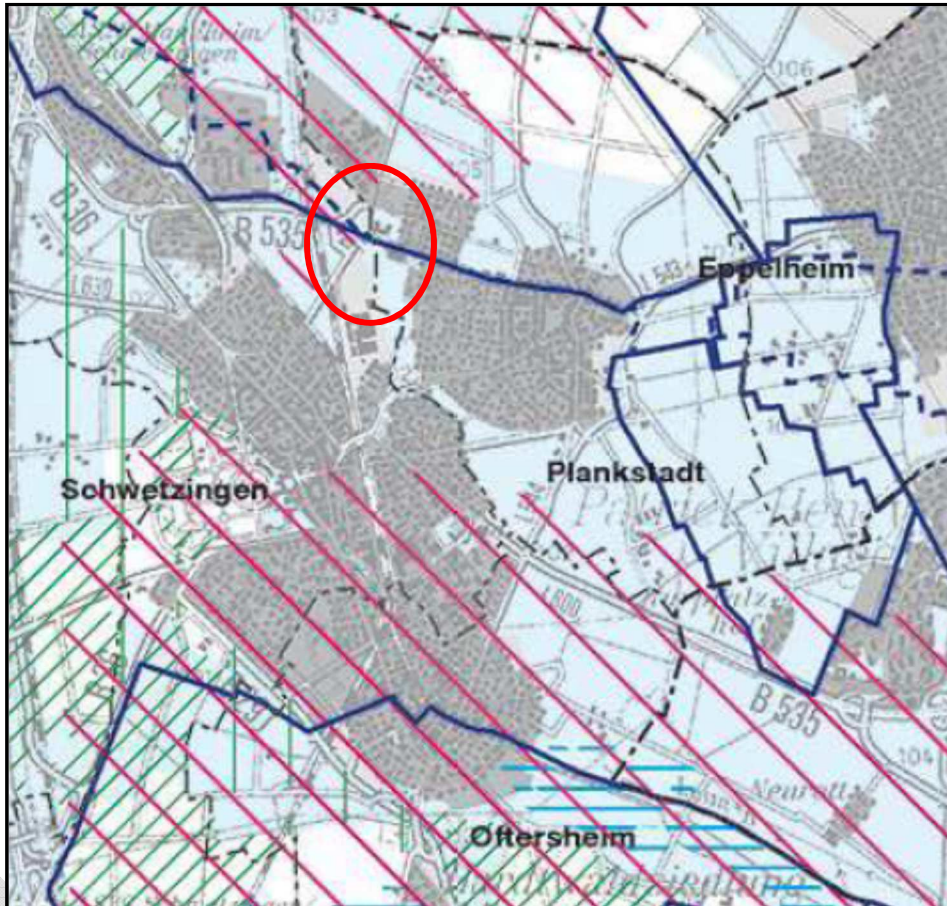


Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 für Plankstadt (Verband Region Rhein-Neckar)

4.3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit dargestellt werden. (Abb. 2).

Auszug aus dem FNP:

Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang von Plankstadt südlich der Tennisplätze. Da seit längerer Zeit die Feuerwehr aus dem Ortszentrum hinaus verlagert werden soll, weist die Fläche an der Jahnstraße aufgrund ihrer Lage und Anbindung eine hohe Eignung für eine entsprechende Nutzung auf. Um der Gemeinde langfristig genügend Spielraum einzuräumen, soll die Fläche im Flächennutzungsplan zukünftig als „Entwicklungsfläche Gemeinbedarf – Ordnung und Sicherheit“ dargestellt werden.

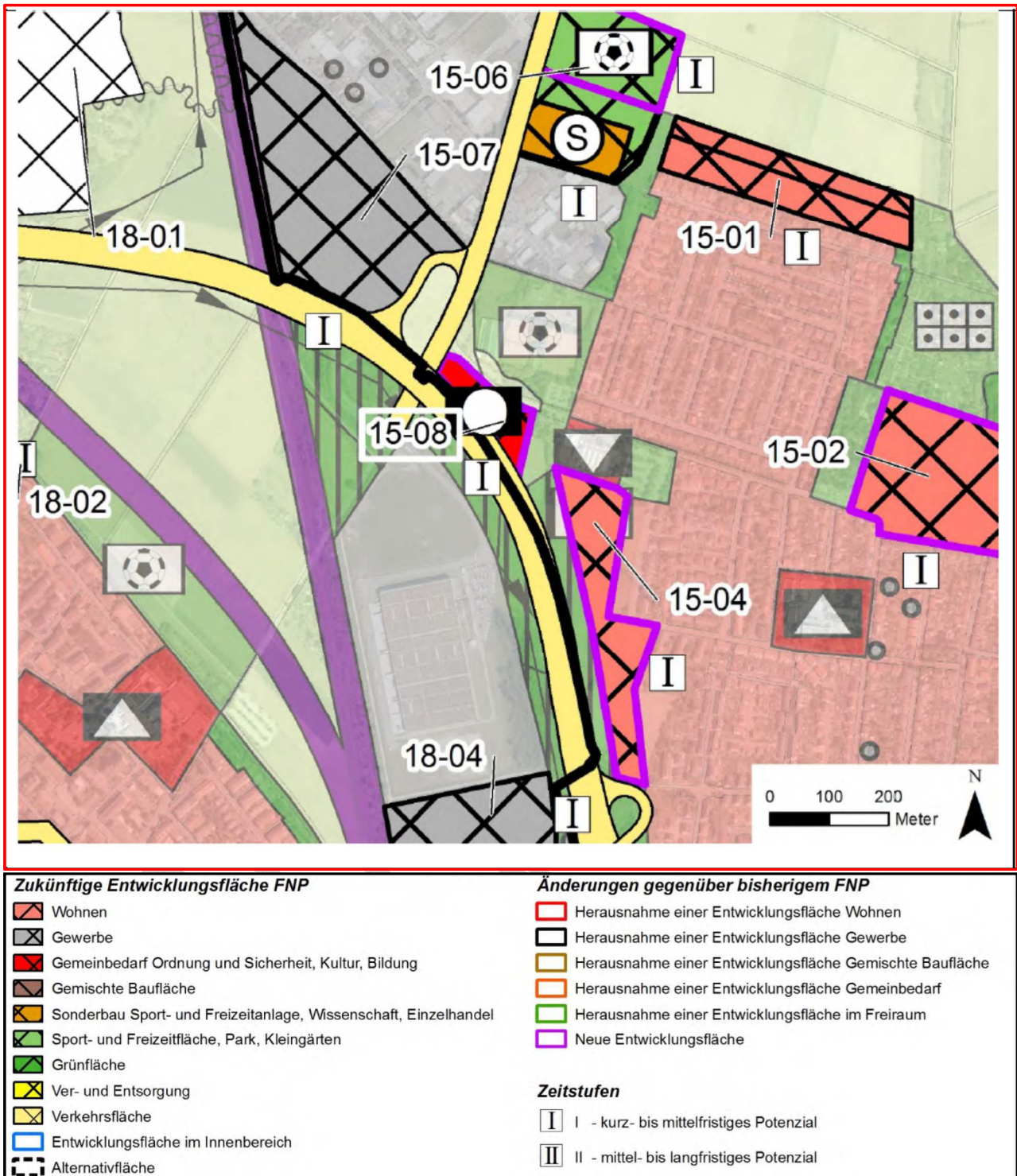


Abb. 3: Darstellung des Plangebiets 15-08 im Flächennutzungsplan. (Quelle: <http://www.nachbarschaftsverband.de>)

4.4. Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan (<http://www.nachbarschaftsverband.de>) ordnet die Fläche im Rahmenkonzept Biotopverbund als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ein.

4.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet zählt zum Naturraum Nr. 224 Neckar-Rheinebene und zur Großlandschaft Nr. 22 Nördliches Oberrhein-Tiefland. Es wird der planar-kollinen Höhenstufe zugerechnet. Die potentielle natürliche Vegetation wäre ein typischer Waldmeister-Buchenwald. Bodengeographisch wird das Plangebiet folgendermaßen klassifiziert:

Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter

Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Altlastenverdachtsfläche im Norden.

Bodenbewertung:

- Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe

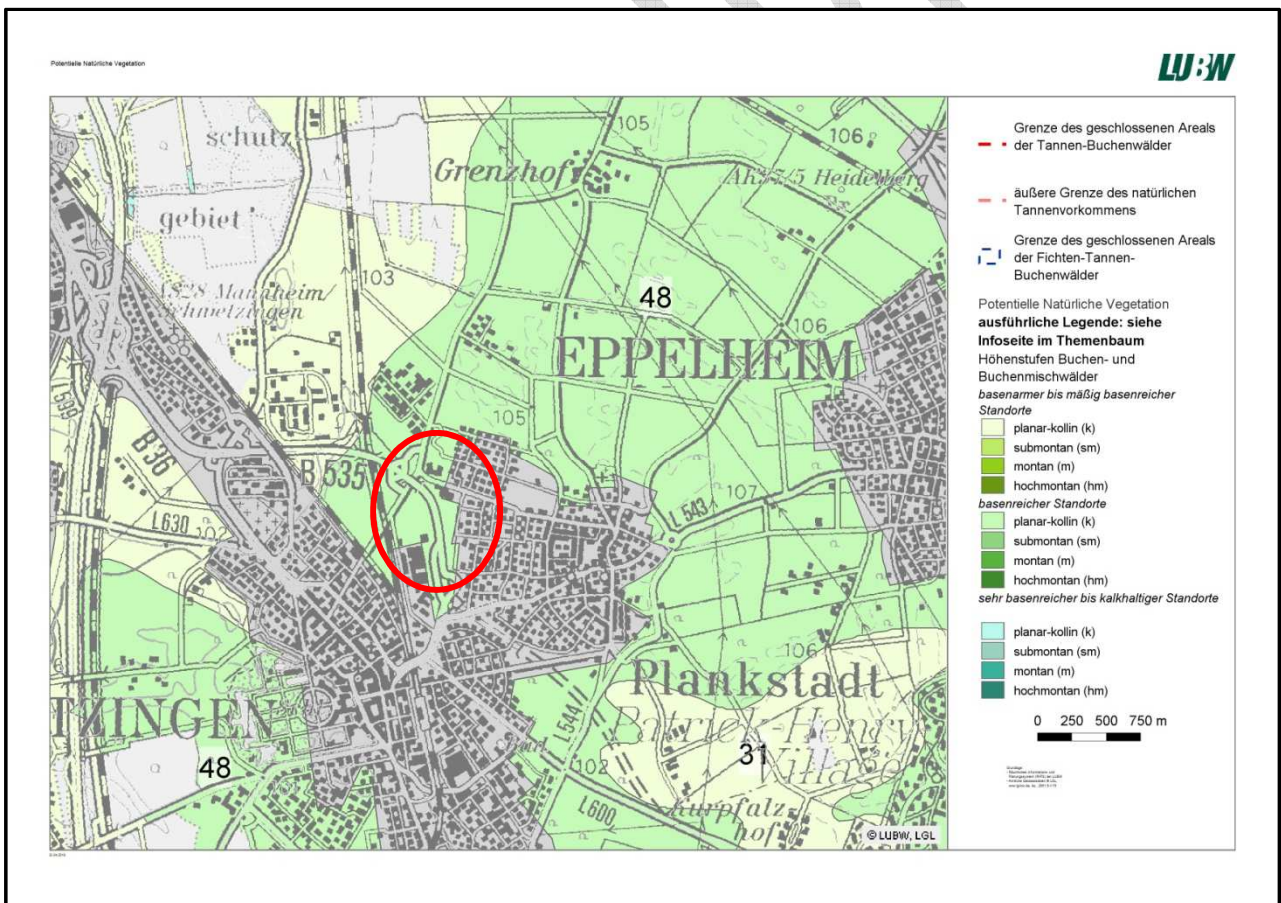


Abb. 4: Potentielle natürliche Vegetation des Plangebiets (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

4.6. Schutzgebiete

Das Gebiet besitzt keinen Schutzstatus. Im Umfeld des Plangebiets gibt es keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope.



Abb. 5: Lage des Plangebiets Einzelhandelsstandort Jahnstraße im Kontext zu geschützten Biotopen. (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

5. Landschaftsanalyse und Bewertung

5.1. Tiere und Pflanzen

Tab. 1: Bewertung der Biotope im Bestand und Eingriffsbilanz.

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert vor Bebauung	Fläche [m ²]	Anteil Fläche [m ²] Versiegelung (Baufeld + Parkplatz)	Biotopwert nach Bebauung	Bilanzwert vor Bebauung	Bilanzwert nach Bebauung
37.10	Acker intensiv	4	8.743,00	6.683,58	1,00	34.972,00	6.683,58
35.64	Ruderalvegetation	11	111,00	111,00	1,00	1.221,00	111,00
45.10	Bäume	6	363,00	363,00	1,00	2.178,00	363,00
60.60	Garten	6	639,00	639,00	1,00	3.834,00	639,00
60.21	Versiegelte Straße oder Platz	1	341,00	341,00	1,00	341,00	341,00
60.10	Bauwerke (Bestand)	1	55,00	55,00	1,00	55,00	55,00
37.10	Verbleibende Ackerflächen			2.059,42	4,00		8.237,68
	Summen		10.252,00	10.252,00		38.371,00	16.430,26
					Defizit		21.940,74

Quelle: Vogel & Breunig (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

Laut Zielartenkonzept der LUBW verfügt die Gemeinde über eine besondere Schutzverantwortung / besondere Entwicklungspotenziale aus landesweiter Sicht für folgende Anspruchstypen (Zielartenkollektive): Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst aus tierökologischer Sicht.

Der Rhein-Neckar-Kreis zählt zum Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters** in Baden-Württemberg. Die Art hat allerdings seit den 1970er Jahren massive Bestandseinbrüche und Lebensraumverluste erlitten. Nachweise aus der Gemarkung Plankstadt fehlen daher seit langem. In den Jahren 2001 und 2004 wurden unter anderem auch die Ackerflächen rund um Plankstadt nach Feldhamstern im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz abgesucht. Nachweise konnten damals keine erbracht werden (IFF 2004ab). Die nächsten bekannten Vorkommen liegen allesamt auf der Gemarkung der Stadt Mannheim. Mit einem Vorkommen ist daher nicht zu rechnen, eine Betroffenheit nicht gegeben.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet allenfalls randlich, entlang der Gehölzsäume zur Nahrungssuche. Es fehlt an Quartiermöglichkeiten im Plangebiet, so dass eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen ist.

Brutvögel nutzen das Plangebiet zur Fortpflanzung und Nahrungssuche. Aufgrund der primär ackerbaulichen Nutzung war im Gebiet vor allem mit Bodenbrütern (Feldlerche, Rebhuhn) zu rechnen. Durch die Kulissenwirkung der bestehenden Anlagen und Strukturen und das artspezifische Meideverhalten eben solcher Kulissen war die Habitatsignung jedoch nicht gegeben (Abb. 6). **Folglich besteht keine Betroffenheit von Bodenbrütern.**

Die Fortpflanzungsstätten der Baum- und Gebüschbrüter fanden sich ausnahmslos entlang der Gehölzsäume am Rande des Plangebiets zu B 535 und dem Baumbestand an der Mehrzweckhalle. Gebäudebrütende Vogelarten hatten ihre Nester hingegen an den Bestandsgebäuden. Eine Erheblichkeit für Brutvögel ist nicht gegeben. Insgesamt konnten im besagten Areal und den direkt angrenzenden Bereichen 17 Vogelspezies nachgewiesen werden, darunter fünf Arten der Roten Liste. Das Brutvogel-Vorkommen umfasste 13 Arten, wobei keine bodenbrütenden Offenlandarten darunter waren (Tab. 2).

Tab. 2. Im Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße bei Plankstadt und dessen Umgebung nachgewiesene Vogelarten und deren Einstufung in die Roten Listen. (BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast).

Spezies	Rote Liste BRD	Rote Liste BW	Status	Häufigkeit
<i>Columba palumbus</i> , Ringeltaube			BV	häufig
<i>Corvus corone</i> , Rabenkrähe			BV	regelmäßig
<i>Delichon urbicum</i> , Mehlschwalbe	V	V	NG	Einzelbeobachtung
<i>Hirundo rustica</i> , Rauchschwalbe	3	3	NG	Einzelbeobachtung
<i>Luscinia megarhynchos</i> , Nachtigall			BV	häufig
<i>Muscicapa striata</i> , Grauschnäpper		V	BV	Einzelbeobachtung
<i>Parus caeruleus</i> , Blaumeise			BV	regelmäßig
<i>Parus major</i> , Kohlmeise			BV	häufig

<i>Passer domesticus</i> , Haussperling	V	V	BV	häufig
<i>Phoenicurus ochruros</i> , Hausrotschwanz			BV	gelegentlich
<i>Pica pica</i> , Elster			BV	häufig
<i>Phylloscopus collybita</i> , Zilpzalp			BV	häufig
<i>Streptopelia decaocto</i> , Türkentaube			NG	häufig
<i>Sturnus vulgaris</i> , Star		3	NG	regelmäßig
<i>Sylvia atricapilla</i> , Mönchgrasmücke (8)			BV	häufig
<i>Sylvia communis</i> , Dorngrasmücke (9)			BV	regelmäßig
<i>Turdus merula</i> , Amsel (10)			BV	häufig

Rote Liste Brutvögel Baden-Württemberg (LUBW 2013)
Kategorien:

- 0 Ausgestorben oder verschollen
- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R Extrem seltene Arten oder Arten mit geographischen Restriktionen

Rote Liste Brutvögel Deutschland (2016)

- D Daten defizitär
 - V Arten der Vorwarnliste
 - * ungefährdet
- RLD = Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLBW)

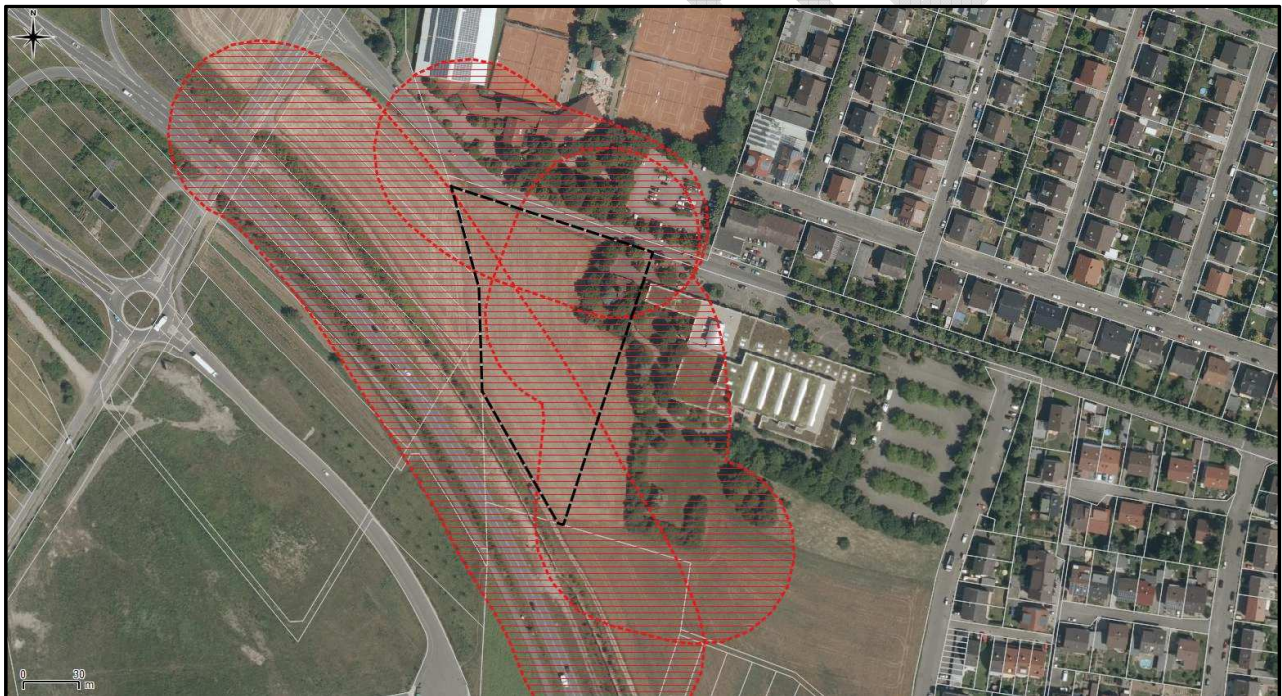


Abb. 6: Ergebnis der Pufferanalyse mit einer Distanz von 50 m um bestehende vertikale Kulissen (rot schraffiert), rund um das Plangebiet „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ (schwarz gestrichelt) in Plankstadt. Der gesamte Planbereich wird bereits abgedeckt, was die Meidung durch Bodenbrüter, wie die Feldlerche erklärt. Durch das Bauvorhaben entstehen keine neuen Kulissen.

Mit einem Vorkommen von **Eidechsen** war an den Randstrukturen des Plangebiets zu rechnen. Nachweisbar war nur die **Mauereidechse** (*Podarcis muralis*). Die Tiere konzentrierten sich vornehmlich entlang der Böschung zu B 535 und auf den Grünanlagen der Mehrzweckhalle (Abb. 7). In der Böschung entlang der Jahnstraße wurden nur Einzelindividuen beobachtet.

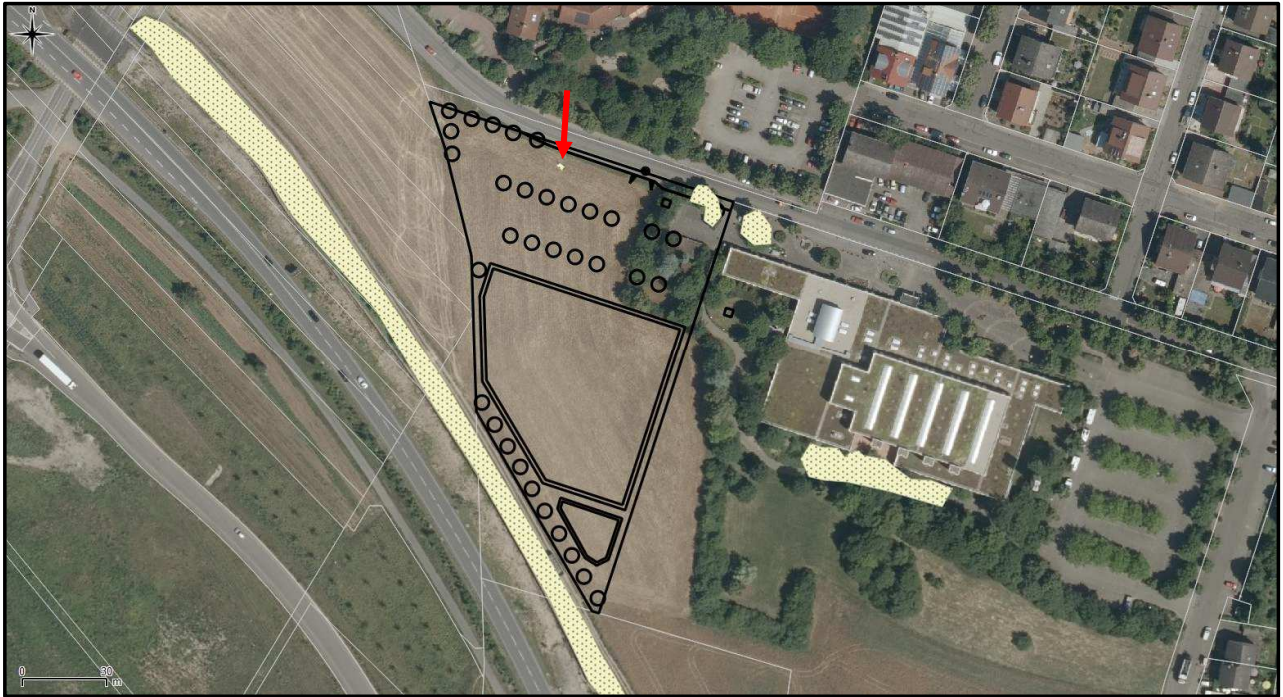


Abb. 7: Beobachtungspunkte der Mauereidechse rund um das Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße (schwarz gestrichelt) in Plankstadt. Einzelbeobachtungen = Punkte, mehrere Individuen = Flächen.

5.2. Landesweiter Biotopverbund

Die Zerschneidung der Landschaft durch Straßen, Schienenwege und Leitungstrassen führt zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Biotope werden in Einzelteile zerteilt und isoliert und somit für das Überleben vieler Arten zu klein. Der Austausch der Arten wird dadurch erschwert, dies führt zur genetischen Verarmung von Fauna und Flora. Das Überleben von Lebensgemeinschaften wird gefährdet, ein Verlust von biologischer Vielfalt folgt daraus. Die Planung Landesweiter Biotopverbund, die schwerpunktmäßig das Offenland betrachtet, soll eine nachhaltige Sicherung heimischer Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume ermöglichen. Funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft und der genetische Austausch sollen erhalten bleiben. Die Planung für den landesweiten Biotopverbund unterscheidet drei Ebenen: die landesweiten Suchräume mit Kernflächen, großräumige Verbundachsen im Offenland und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg.

Die Planung Landesweiter Biotopverbund weist keine Kernfläche bzw. keinen Kernraum im Plangebiet aus (Abb. 8).

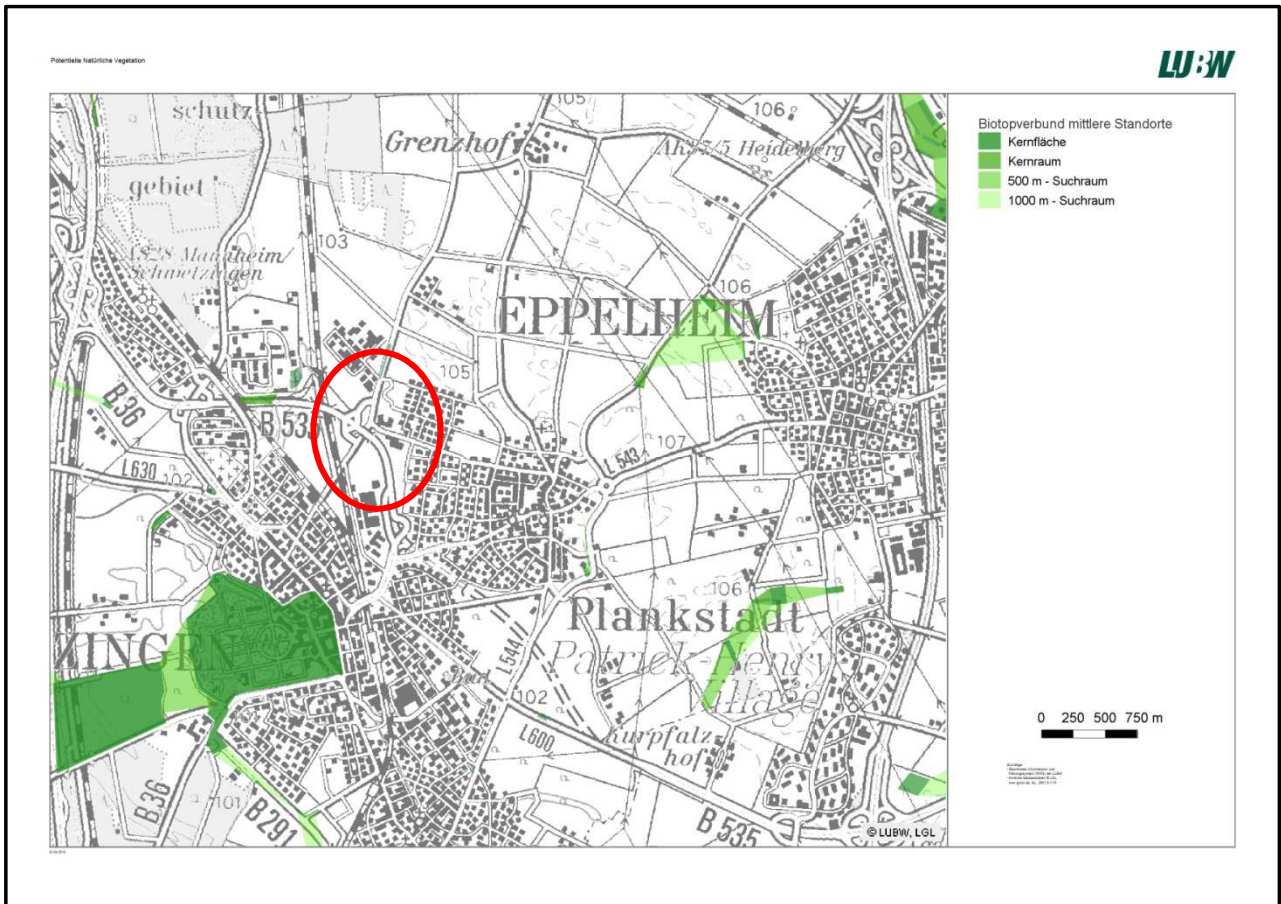


Abb. 8: landesweiter Biotopverbund, Ausschnitt Plankstadt (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

5.3. Boden und Geologie

Die Untersuchungen der Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling (GfU) kommen auf Basis von Rammkernsondierungen zu folgenden Ergebnissen:

Tiefe [m unter GOK]	Bodenart Lagerungsdichte / Konsistenz
bis max. 0,4	aufgefüllter Oberboden, schluffig <i>ohne Fremdbestandteile</i> weich-steif bis max. steif-halbfest
bis max. 2,6	Schluff, sandig, tonig bzw. Kies, (stark) schluffig Locker-mitteldicht bzw. steif bis max. halbfest
bis Endteufe	Kies, (stark) sandig bzw. Sand, kiesig mitteldicht bis max. dicht

Frostempfindlichkeitsklassen (ZTVE-StB 17):

Schluff, tonig:	F3 (sehr frostempfindlich)
Schluff, schwach sandig, kiesig:	F3 (sehr frostempfindlich)
Kies, stark schluffig:	F3 (sehr frostempfindlich)
Kies, schluffig:	F2 (gering-mittel frostempfindlich)
Kies, stark sandig:	F1 (nicht frostempfindlich)
Kies, sandig:	F1 (nicht frostempfindlich)
Sand:	F1 (nicht frostempfindlich)
Sand, kiesig:	F1 (nicht frostempfindlich)

Bewertung der Böden

Die Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen wird als mittel bis hoch eingestuft. (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Referat 93 - Landesbodenkunde, Stand: 14.11.2017)

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation: die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2.5)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: LN: mittel bis hoch (2.5)

Filter und Puffer für Schadstoffe: LN: mittel bis hoch (2.5)

Gesamtbewertung: LN: 2.50

Tab. 3: Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Bereits versiegelte Flächen wurden berücksichtigt.

Schutzgut Boden								
Bodentyp Nr. w 38								
Parabraunerde								
Funktionen	Einstufung	Wert	betroffene Fläche [m²]	BvE	Faktor	BnE	Kompensations - bedarf [m²] BvE-BnE	Ökopunkte (Faktor 10)
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe Bedeutung	-	-	-	-	-	-	-
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	2,5	7.796,85	19.492,13	1	7.796,85	11.695,28	77.968,50
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf LN:	mittel bis hoch (2.5)	2,5	7.796,85	19.492,13	1	7.796,85	11.695,28	77.968,50
Filter und Puffer für Schadstoffe LN:	mittel bis hoch (2.5)	2,5	7.796,85	19.492,13	1	7.796,85	11.695,28	77.968,50
Gesamtbewertung LN: 2.50	LN: 2.50	2,5	7.796,85	19.492,13	1	7.796,85	11.695,28	77.968,50

Quelle: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (LUBW 2012)

5.4. Wasserhaushalt

Das Erschließungsgebiet liegt außerhalb von fachbehördlich festgesetzten Wasserschutz-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

5.5. Klima und Luft

Der Rhein-Neckar-Raum zählt klimatisch zu den wärmsten Gebieten Deutschlands mit einer mittleren Jahrestemperatur von über 10°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt etwa bei 667 mm (nach MÜLLER-WESTERMEIER 1996).

Das Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim beschreibt das Plangebiet als Freifläche mit klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion sowie als mittleres Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung.

5.6. Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zwischen der Jahnstraße im Norden und der B 535 im Süden auf dem überwiegend ackerbaulich genutzten Flurstück 1316/15, Gemarkung 3080 (Plankstadt). Direkt östlich befindet sich die Mehrzweckhalle mit ihren Grünanlagen und im Norden liegen weitere Sportanlagen. Nach Westen schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Grundstücke an. Maßgeblich für das derzeitige Landschaftsbild sind die vorhandenen Verkehrswege, die unmittelbare Bestandsbebauung und die nahen, nur wenige hundert Meter entfernt liegenden Gewerbebetriebe. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild sind daher minimal, da keine signifikant neue bzw. andersartige Kulisse geschaffen wird.

5.7. Schutzgut Mensch

Für den Menschen und seine Gesundheit relevante Umweltwirkungen sind die maßgeblichen Aspekte Lärm, Schadstoffe, Ruß und Staub.

Derzeit geht vom Plangebiet keine nennenswerte Lärmbelastung aus, abgesehen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Maschinen. Durch den Ackerbau entstehen Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Bioziden. Aufgrund der Straßennähe zur B 535 sowie dem nahe gelegenen Gewerbegebiet „Jungholz“ bestehen Vorbelastungen hinsichtlich Lärm, Staub und Ruß.

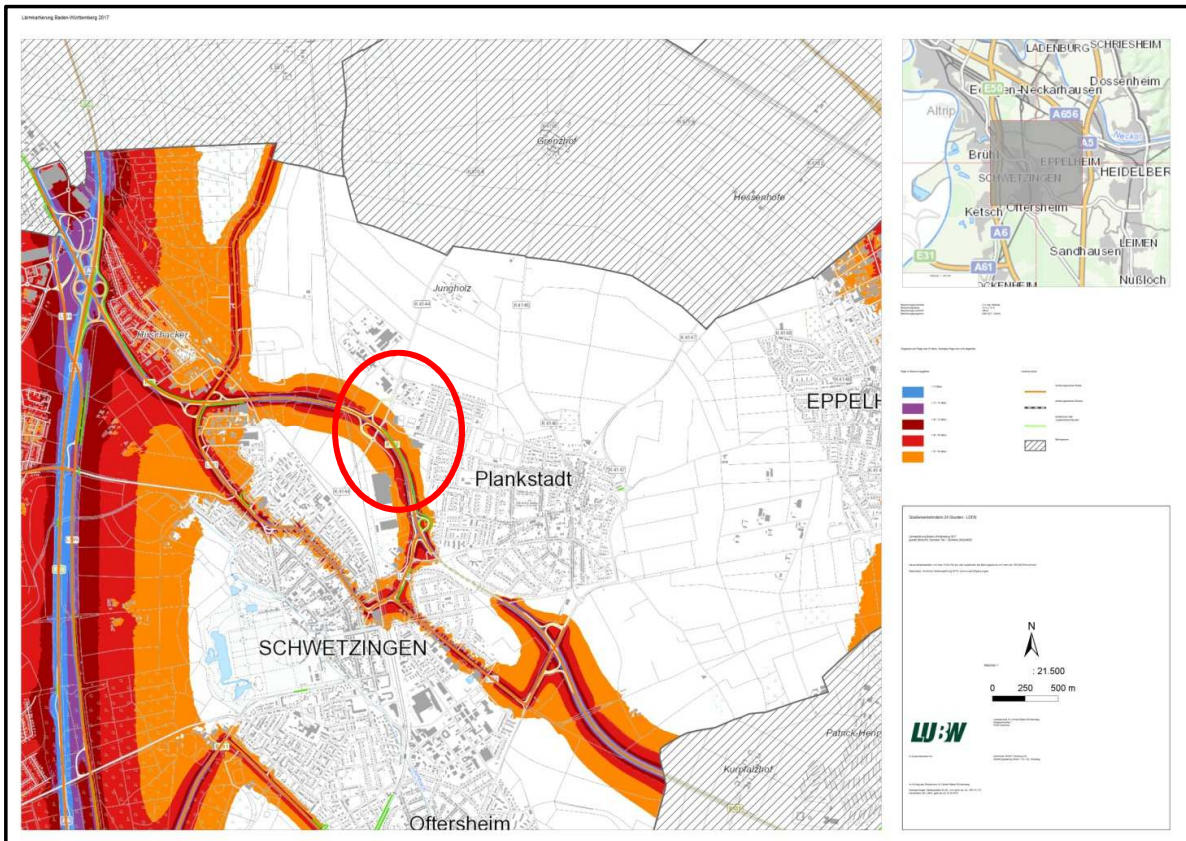


Abb. 9: Karte Umgebungslärm über 24h. (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

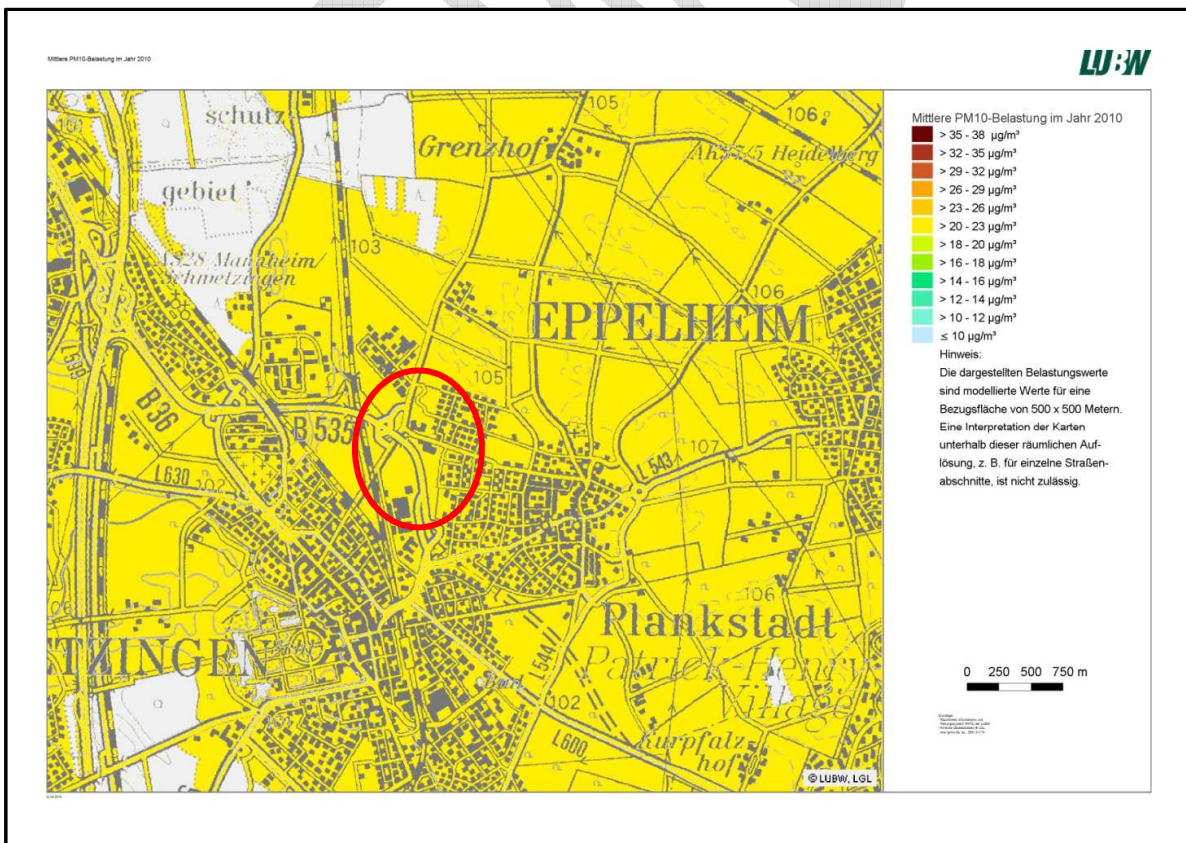


Abb. 10: Karte mittlere PM10-Belastung 2010 (Feinstaub). (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

Argumentative Einstufung für das Schutzgut Mensch: Wenig strukturreiches Ackerland. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung durch B 535.

5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder vom Menschen gestaltete Landschaftsteile darstellen oder von geschichtlichem, wissenschaftlichen, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Im Untersuchungsgebiet sind keine architektonische oder archäologische Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen, Tieren und Biotopen durch Versiegelung und Nutzungsintensivierung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

6. Wirkfaktoren

6.2. Baubedingte Wirkfaktoren

Nach Stand der Planung werden durch Park- und Bauflächen ca. 8.192,85 m² an unversiegelter Fläche beansprucht (Tab. 4). Diese Fläche wird heimischen Arten als Lebensraum größtenteils entzogen. Der Versiegelungsgrad liegt bei etwa 81 % (GRZ 0,8). Durch die Bautätigkeiten kommt es zu Lärm, Staub, Bodenzerstörung und Schadstoffbelastung durch (Benzin, Diesel und Öl). Heimische Tier- und Vogelarten werden das Gebiet daher weitgehend meiden. Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zu der Bundesstraße ist jedoch eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Präsenz von Menschen, dem Einsatz von Maschinen und Straßenverkehr anzunehmen. Daher ist grundsätzlich von einer geringen Störlast der Tierwelt aufgrund einer bereits bestehenden Gewöhnung auszugehen.

Tab. 4: Flächenermittlung nach Schöffler.stadtplaner.architekten

Flächenart	[qm]	[%]
Geltungsbereich	10.270,60	100
Verkehrsfläche Straße/Gehweg	174,50	1,69
Grundstück SO	10.096,10	100
Baufeld	4.146,13	41,06
Baufeld + Parkplatz	8.192,58	81,14
Parkplatz	4.046,45	100
Fahrgassen	2.210,71	54,64
Stellplätze	1.792,67	44,30
Eingrünung	42,82	1,06

6.3. Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Durch die Bebauung des Geländes wird heimischen Tier- und Vogelarten bei einer GRZ von 0,8 und einer Größe von 1,3 ha eine Fläche von 0,8 ha dauerhaft als Lebensraum entzogen.

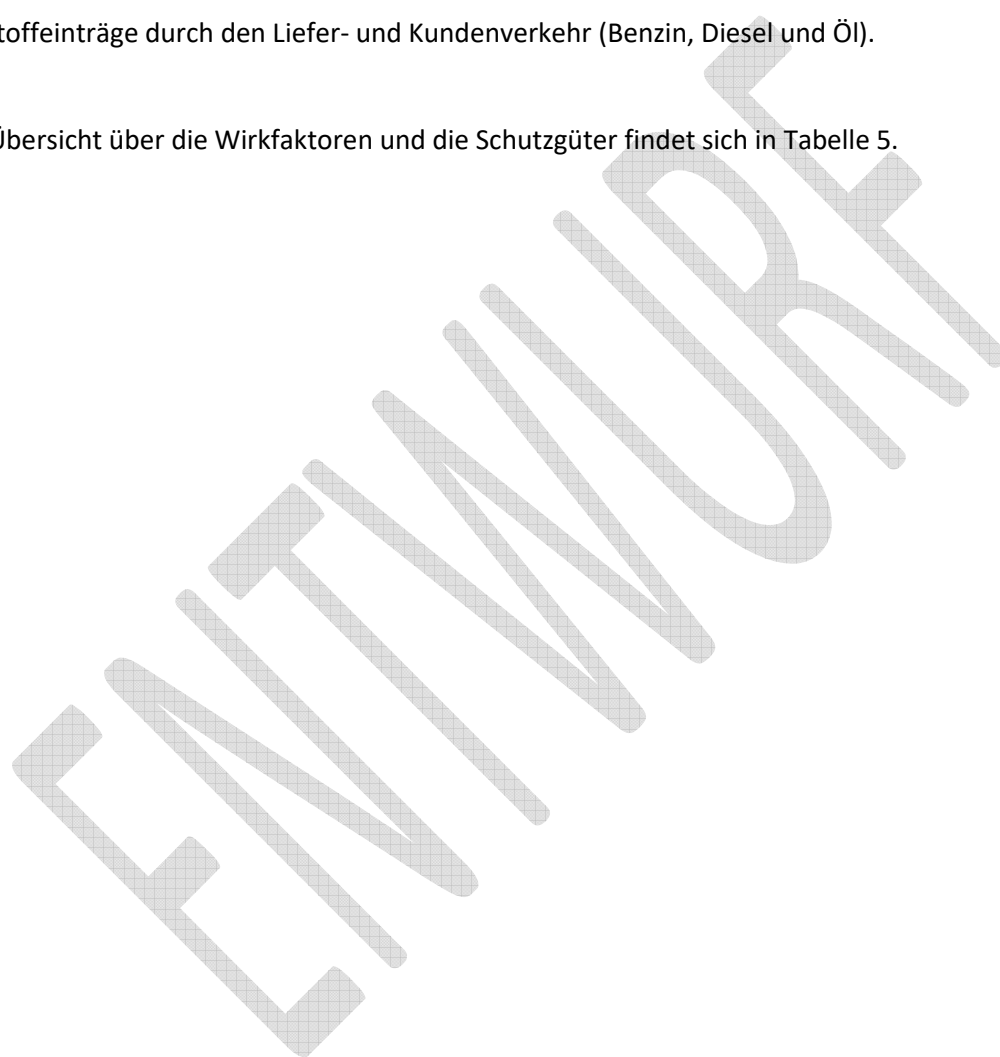
Je nach Art und Weise der Bebauung kann es zu einer Kulissenbildung kommen, die für Offenlandarten über die Grenzen der Bebauung hinaus wirkt. So meiden z. B. Feldlerchen vertikale Strukturen in Abständen von 50 bis 100 m. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Gehölze und der angrenzenden Verkehrswege ist jedoch eine gewisse Vorbelastung gegeben und daher für bestimmte Bereiche eine ungeeignete Habitatausstattung gegeben. Ebenso kann es durch Straßenbeleuchtung zu Lichtimmissionen kommen, die bei nachtaktiven Arten, wie z. B. Fledermäusen, zu einer Meidung angrenzender Lebensräume führen können. Durch das Bauvorhaben werden zudem die westlichen gelegenen Ackerflächen isoliert und sind nur noch über einen Wirtschaftsweg an die südlich gelegenen Ackerflächen angebunden. Der Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung reduziert, ebenso kann es durch den Oberflächenwasserabfluss zur Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeinträge kommen.

6.4. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die künftige Nutzung als Einzelhandelsstandort wird es zu einer erhöhten Präsenz von Menschen und deren Tätigkeiten kommen. Dies birgt ein gewisses Störungspotential für heimische Tierarten und kann zur Meidung oder Vergrämung führen. Aufgrund der Lage zur Bundesstraße, bestehenden Bebauung und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch eine Vorbelastung gegeben. Bei Tierarten, die synanthrop im Siedlungsbereich leben, ist zudem eine geringere Störimpfindlichkeit gegenüber menschlichen Aktivitäten vorauszusetzen.

Auch die Verkehrsbelastung wird durch den Lieferverkehr sowie die Kundenpräsenz zunehmen. Bei einem Verkehrsaufkommen von ≤ 5000 Kfz/24h wird eine Erhöhung des Kollisionsrisikos, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von ≤ 50 km/h ebenfalls nicht von einem erhöhten Kollisionsrisiko auszugehen (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011). Auch wird durch das Bauvorhaben in dieser Größenordnung für synanthrop lebende Tierarten keine wirklich neue Situation geschaffen, da im siedlungsnahen Bereich eine Vielzahl von Straßen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität existiert, an welche diese Artengemeinschaft adaptiert ist. Es besteht zudem die Möglichkeit der Schadstoffbelastung und Stoffeinträge durch den Liefer- und Kundenverkehr (Benzin, Diesel und Öl).

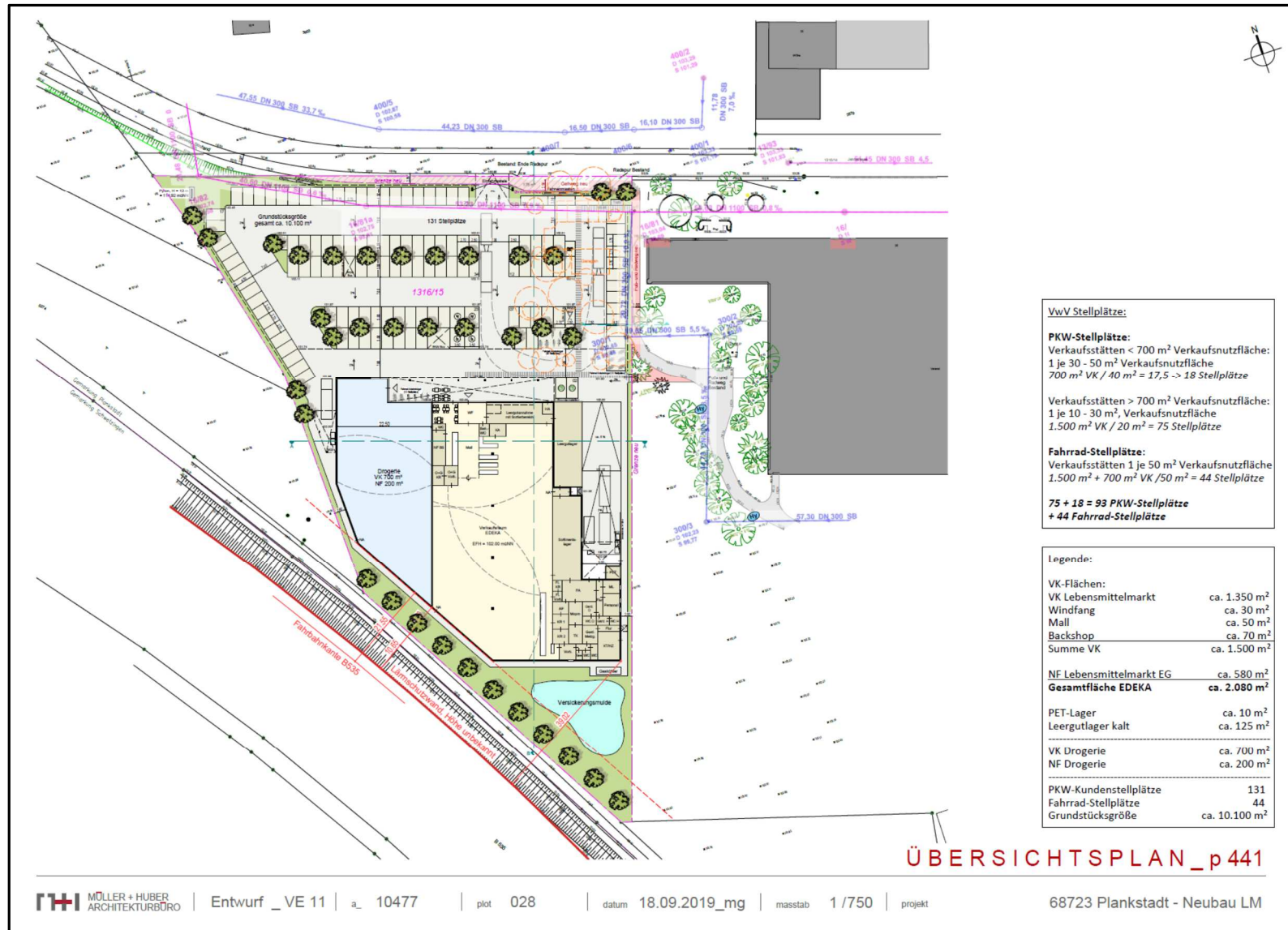
Eine Übersicht über die Wirkfaktoren und die Schutzgüter findet sich in Tabelle 5.



Tab. 5: Wirkfaktoren des geplanten Gewerbegebiets Einzelhandelsstandort Jahnstraße in Plankstadt sowie deren Konfliktpotenzial.

Wirkfaktor	Erläuterung	Dauer	Auswirkungen für Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
Störungen	bau- und betriebsbedingt durch Einsatz von Maschinen	temporär während Bauphase, dauerhaft während Betriebsphase	mittel durch Zunahme menschlicher Aktivitäten	keine	keine	keine	gering durch bestehende Vorbelastung
Lärmimmissionen	bau-, anlagen- und betriebsbedingt durch Einsatz von Maschinen	temporär während Bauphase und dauerhaft durch Betrieb	gering aufgrund bestehender Vorbelastung durch Ackerbau, Gewerbe, und Straßennähe.	keine	keine	keine	gering durch bestehende Vorbelastung und Bau einer Lärmschutzwand
Lichtimmissionen	anlagen- und betriebsbedingt	dauerhaft	gering aufgrund fehlender Habitatsignung für lichtempfindliche Arten und bestehender Vorbelastung.	keine	keine	keine	gering durch bestehende Vorbelastung
Flächenverlust	bau- und anlagenbedingt	dauerhaft	gering durch Verlust als Nahrungshabitat und weniger Nistmöglichkeiten für Vögel und geringer Anteile an Lebensstätten der Mauereidechsen	hoch durch Bodenzerstörung durch Versiegelung, Bodenverdichtung, Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl),	hoch durch Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl)	mittel durch Schadstoffbelastung (Abgasemissionen), Erhöhung der Lufttemperatur, Wärmeinseleffekt Veränderung des Mikroklimas Verringerung der Windgeschwindigkeit, Barriere in der Luftleitbahn	gering durch visuelle Störung des Landschaftsbildes Beeinträchtigung der Kurzzeiterholung Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Einzelhandelsbetrieb und Verkehr	anlagen- und betriebsbedingt	dauerhaft	gering aufgrund bestehender Vorbelastung durch Ackerbau, Gewerbe, und Straßennähe.	hoch durch Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl), Zerstörung der Bodenstruktur, Verlust der Bodenfunktionen, Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung	hoch durch Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl), Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeinträge	mittel durch Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte) Belastung durch Wärmeabgabe	gering visuelle Störung des Landschaftsbildes Beeinträchtigung der Kurzzeiterholung Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, Staubb Belastung

Entwurf vom 18.09.2019, MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO



7. Entwicklungsprognosen

7.2. Beschreibung des Bebauungsplanes (nach SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Der geplante Neubau basiert auf der Planung des Büros Müller + Huber aus Oberkirch. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach umfasst den Lebensmittelmarkt mit einer Grundfläche von ca. 2225 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1500qm sowie den östlich angebauten Drogeriemarkt mit einer Grundfläche ca. 900qm, Verkaufsfläche von ca. 700 qm und ist im südlichen Bereich des Plangebietes positioniert.

Der Eingang des Marktes ist an zentraler Stelle nach Norden zum Kundenparkplatz orientiert. Der an den Markt angegliederte Backshop mit Café und Freibereich ist öffentlichkeitswirksam zur Jahnstraße hin orientiert. Personalräume und Lagerflächen sind an der Ostseite und der Rückseite des Gebäudes konzentriert. Die Anlieferung erfolgt getrennt, jeweils seitlich der beiden Ladeneinheiten und ist zum Teil überdacht.

Der Kundenparkplatz mit ca. 130 Stellplätzen für Kunden und Personal ist im nördlichen, zur Jahnstraße hin orientierten Teil des Geltungsbereichs organisiert und wird über eine Zu- und Abfahrt an der Jahnstraße angefahren. Zwischen Marktgebäude und Lärmschutzwand zur B535 ist eine Retentionsfläche vorgesehen. Das Grundstück wird durch einen schmalen Pflanzstreifen eingegrünt, die Stellplätze werden teilweise mit Bäumen überstellt. Weitere Bäume schirmen den Parkplatz zur Jahnstraße hin ab oder bilden ein Puffer zur vorhandenen Lärmschutzwand.

7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dem überwiegenden Teil der Flächen weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben wird. Eine Versiegelung des Bodens würde unterbleiben, die Funktionen für die Naherholung, Klima-, Grundwasser und die Bodenfunktion bleiben unberührt. Die Lebensstätten von Vögeln und Mauereidechsen würden nicht beeinträchtigt.

7.4. Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung hat zur Folge, dass insbesondere die Bodenfunktionen und damit in Wechselwirkung der Wasserhaushalt großflächig beeinträchtigt werden. Mit der Bebauung geht zudem ein Verlust von wenigen Nistmöglichkeiten für heimische Brutvögel einer sowie in geringem Maße eine Zerstörung von Lebensstätten der Mauereidechse.

7.5. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen derzeit nicht vor.

8. Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

8.2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Infolge des Verlusts und der Beeinträchtigung von Flächen von weitgehend geringer Bedeutung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung des Gebietes in der Summe als **gering** einzustufen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) **werden** durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- (V) Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des **Mauereidechsenvorkommens** während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Die auf Stock gesetzten Flächen sind mit einer Folie (z. B. Silofolie) abzudecken, um die Mauereidechsen in Nachbarflächen zu vergrämen. Ebenso ist der Aufwuchs an der Böschung zur Jahnstraße kurz zu halten, um die Tiere zum Abwandern zu bewegen. Nach bestätigter Vergrämung der Mauereidechse, sind die verbliebenen Habitatstrukturen schnellstmöglich zu entfernen.
- (V) Einzäunung der Baustelle mit einem Reptilienzaun, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.
- (A) Eingrünung des Baugebiets mit blütenreichen Ansaaten als Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten für heimische **Vogelarten**.
- (A) Ersatzpflanzungen von 35 heimischen Bäumen als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten durch notwendige Baumfällungen von 18 Bäumen.

Pflanzgebote

Je 4 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum erster Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1m Höhe gemessen 20-25cm).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebot“ sind von einer Überbauung freizuhalten. Ausschließlich zulässige sind elektrische Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Artenliste Bäume

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche

- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘ Zierkirsche (Säulenform)

Artenliste Sträucher

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Ribes* in Arten Johannisbeeren

Artenliste Kleinsträucher

Hier kann auf das gebietsspezifische Pflanzenangebot des Handels zurückgegriffen werden. Dabei sollten exotische Pflanzenselektionen nicht verwendet werden.

8.3. Schutzgut Boden

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern. Zudem besteht die Möglichkeit an einer mit der Gemeinde Plankstadt noch festzulegenden Stelle Bodenfunktionen außerhalb des Plangebiets zu verbessern. Die LUBW (2012) schreibt hierzu:

Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit können durch die Aufbringung von an anderer Stelle anfallendem, überschüssigem Oberbodenmaterial verbessert werden. In der Regel liegt das Optimum bei ca. 20 cm Mächtigkeit der Auftragsschicht. Der Boden muss „verbesserbar“ sein, d. h. Böden, die bei der Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (ab Bodenzahl 60 nach der Bodenschätzung) in die Bewertungsklassen 3 und 4 eingestuft werden, kommen für einen Bodenauftrag nicht in Betracht. Ebenso entfällt die Möglichkeit eines Bodenauftrags auf wertvolle „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ (Bewertungsklasse 4) oder auf Standorte mit vorhandenen hochwertigen Biotopen. Bei allen anderen Böden können durch sachgerechtes Aufbringen von geeignetem Oberbodenmaterial die Filter- und Pufferleistung sowie die Wasserspeicherkapazität und die natürliche Bodenfruchtbarkeit verbessert werden. Ton- und Humusmenge sowie die nutzbare Feldkapazität werden erhöht, der Wurzelraum wird vergrößert. Für einen Oberbodenauftrag kommen insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen in Betracht.

Die verbliebenen unversiegelten Flächen können durch eine entsprechende Anpflanzung und Einsaat gegenüber dem Ist-Zustand aufgewertet werden, so dass ein anteiliger Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten ist.

Tab. 6: Vorläufige Eingriffs/Ausgleichsbilanz

	Bilanzwert ohne Bebauung in Ökopunkten	Bilanzwert nach Bebauung in Ökopunkten	
Biotope	38.371,00	16.430,26	
Boden	77.968,50	0,00	
Summen	116.339,50	16.430,26	
Defizit	99.909,24		
Vorläufige Ausgleichsberechnung			
Ausgleich intern	Biotopwert	Fläche [m²]	Ökopunkte
Grünlandansaat	6	2.059,42	12.356,52
Einzelbäume auf Stellflächen	6	18	108,00
Einzelbäume auf Grünland	5	16	80,00
<i>Ausgleich extern (noch zu klären)</i>			
<i>Oberbodenauftrag (Beispiel)</i>	4	8.700	34.800
		Zwischensumme	47.344,52
Verbleibendes Defizit	52.564,72		
<i>Option für zusätzlichen Ausgleich</i>			
<i>Anlage einer Feldhecke (41.22)</i>	19	2.766,60	52.564,72
		Summe Ausgleich	99.909,24

8.4. Schutzgut Wasser

Die GfU kommt hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwasser zu folgendem Schluss:

*In den lokal anstehenden, schwach wasserdurchlässigen Schluffen (vgl. Kap. 6.2.2) ist eine gezielte Versickerung nicht möglich. Die unterlagernden, nichtbindigen Sande und Kiese sind jedoch für eine gezielte Versickerung potenziell geeignet. **In Frage kommt prinzipiell eine Muldenversickerung bzw. eine Mulden-Rigolen-Versickerung, evtl. in Verbindung mit einer Zisterne mit Notüberlauf in die Kanalisation.***

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden wurden differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen in Abhängigkeit von der Nutzungsfrequenz und der Art der Fahrzeuge getroffen. Aus dem gleichen Grund sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

8.5. Schutzgut Klima und Luft

Die Eingrünungen und Pflanzgebote tragen zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas und der Luftqualität bei. Die Auswirkungen auf die vorhandenen Klimafunktionen werden als gering eingeschätzt.

8.6. Landschaftsbild

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild sind minimal, da keine signifikant neue bzw. andersartige Kulisse geschaffen wird. Die festgesetzten flächigen Pflanzgebote sichern die gestalterische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und die versickerungsfähigen und stadtklimatisch wirksamen Grünflächen auf dem Baugrundstück. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden und die Begrünung im Plangebiet zu fördern wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

8.7. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung, da das Plangebiet durch angrenzende Straßen und Gewerbegebiete deutlich vorbelastet ist. Der Landwirt verliert einen Teil seiner landwirtschaftlichen Produktionsfläche.

Zusätzlich ist im Osten der Anlieferung von der obigen Überdachung und Ostfassade der Andockstation eine Schallschutzwand zu errichten. Diese wird 7 Meter nach Norden geführt und hat eine Höhe von 3 Meter über Niveau Rampentisch (105 müNN).

9. Fazit

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Lebensmittel-Nahversorgung. Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen hat die Gemeinde Plankstadt mit der Gemeinde Oftersheim und der Stadt Schwetzingen im Oktober 2018 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung des „Einzel-handels- und Nahversorgungskonzeptes Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen“ beauftragt.

Die Untersuchung kommt für Plankstadt zu folgendem Ergebnis:

Der Betriebstyp Supermarkt fehlt in Plankstadt. Dies bedeutet für den Standort Plankstadt, dass eine (marktfähige) Entwicklung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von bis zu ca. 1.500 m² grundsätzlich möglich erscheint.

Im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege besteht in Plankstadt derzeit noch kein Anbieter mit einem umfänglichen Hauptsortiment, so dass ein Potenzial von maximal 800 m² für den Standort Plankstadt freigehalten werden sollte.

Zusammenfassend wird für Plankstadt die Neuansiedlung maximal eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes, darüber hinaus maximal bestandsorientierte Erweiterungen empfohlen.

Aufgrund fehlender Flächenpotentiale in der Ortsmitte, der Nähe zu Wohngebieten und der günstigen verkehrlichen Anbindung wird zur Umsetzung dieses Konzepts die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt an der Jahnstraße angestrebt.

Das Plangebiet erfüllt eine **ökologische Funktion** als (Teil-)Lebensraum für heimische Brutvogelarten sowie insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Mauereidechsen.

Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der ökologischen Funktionalität werden durch das Bauvorhaben „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Für das Schutzgut Natur (Biotope) und Boden besteht nach Abzug der internen Ausgleichmöglichkeit und einem externen Oberbodenauftrag noch ein Defizit von **52.564,72** Ökopunkten. Diese ließen sich z. B. über die Anlage einer standorttypischen Feldhecke auf ca. 2.766,60 m² vollständig ausgleichen.

10. Literatur

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BODENSCHUTZ 23 (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. - LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- GESELLSCHAFT FÜR UMWELTECHNIK UND FLÄCHENRECYCLING (2019): Neubau Lebensmittel und Drogeriemarkt Jahnstraße 68723 Plankstadt. - Geo- und abfalltechnischer Bericht. Stand 17. Juni 2019
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - BNatSchG), - www.juris.de.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. – Berichte zum Vogelschutz, Heft 52, Hrg. Deutscher Rat für Vogelschutz.
- HENNING F. W., PETRI B., WOLTERS V. (2003): Zur Feldlerchendichte auf dem Flughafen Frankfurt Main. - Vogel und Luftverkehr, 23.
- IFF (2004a): Schutzkonzeption zur Sicherstellung und nachhaltigen Stabilisierung der Hamsterbestände in Baden-Württemberg. Bearbeitung Dr. Ulrich Weinhold, Dipl.-Biol. Gutachten im Auftrag der LUBW.
- IFF (2004b): Schutzkonzeption zur Sicherstellung und nachhaltigen Stabilisierung der Hamsterbestände in Baden-Württemberg – Projektbericht zur Vervollständigung der Verbreitungsdaten 2004. Bearbeitung Dr. Ulrich Weinhold, Dipl.-Biol. Gutachten im Auftrag der LUBW.
- LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.
- LAUFER, H. (2013): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse. Unveröff. Gutachten im Auftrag der LUBW.
- LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2. Auflage. - LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) .- Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften: CONSLEG: 1979L0409 — 02/09/1997
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Amtsblatt der Europäischen Union
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen: CONSLEG: 1992L0043 — 01/05/2004
- RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit- Viergutz, J., Szeder, K.)- Hannover, Marburg.
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung, BArtSchV), 12. Dez. 2007. - www.juris.de.
- VOGEL, P., BREUNIG, T. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- VUBD (1999): Handbuch landschaftsökologischer Leistungen. – Selbstverlag des VUBD – Vereinigung umweltwissenschaftlicher Berufsverbände Deutschlands e. V. (Hrsg.).

11. Bilddokumentation



Abb. 11: Blick über das Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße von der B 535 nach Norden in Richtung der Jahnstraße.



Abb. 12: Blick entlang der Jahnstraße nach Osten auf die Mehrzweckhalle im Hintergrund und das eingegrünte Gartengrundstück. Die überplante Ackerfläche war 2019 mit Gerste eingesät.

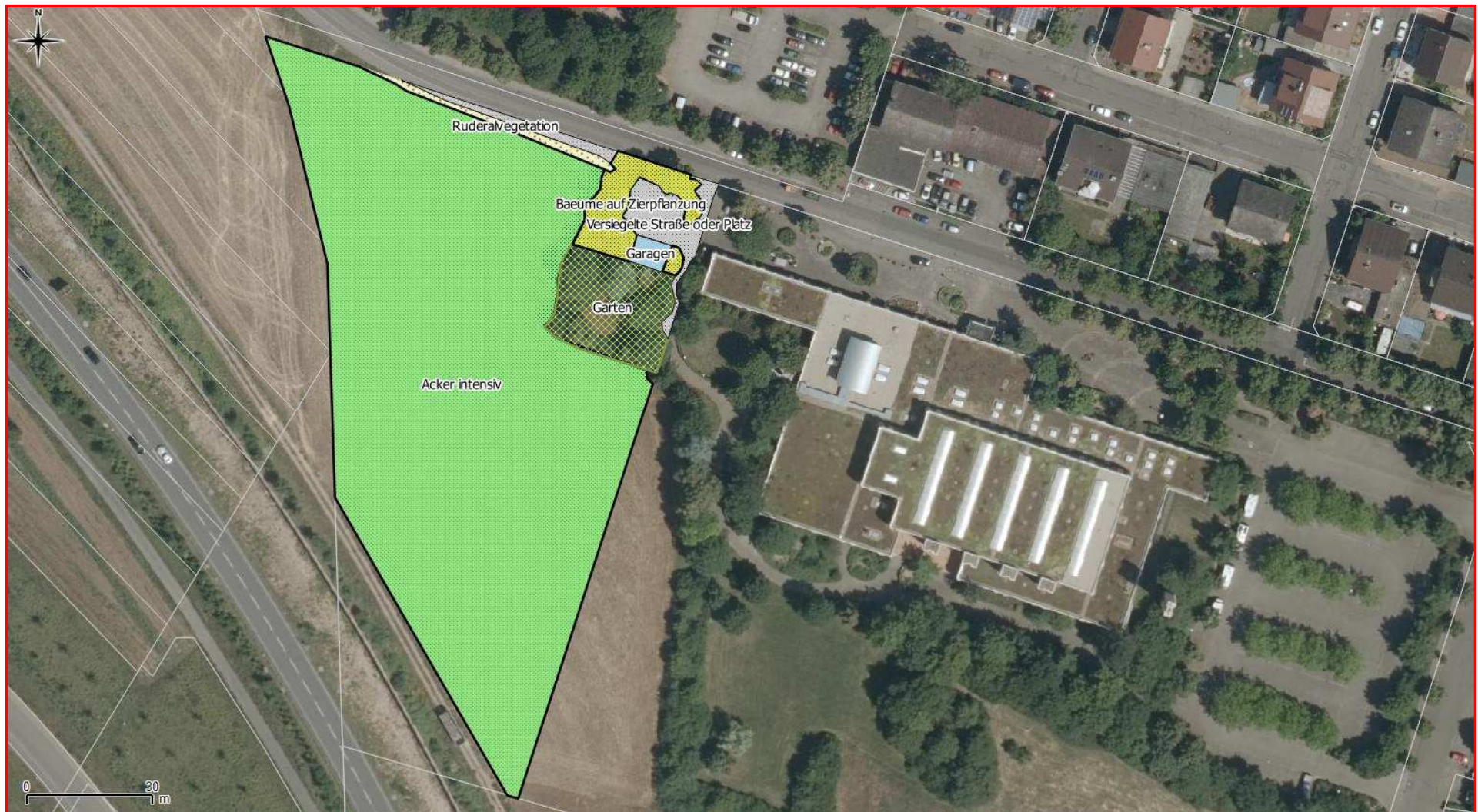


Abb. 13: Die Garagen und die vorgelagerten Stellflächen an der Mehrzweckhalle sind Bestandteil des Bebauungsplans.



Abb. 14: Blick in den angrenzenden Garten unmittelbar hinter den Garagen.

12. Karte Biotope ohne Überlagerung



13. Karte Biotope mit Überlagerung



Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Sport- und Freizeitfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ nach § 8 (3) BauGB

1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 07.11.2019 am Verfahren beteiligt und bis 09.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregungen B-Plan	Anregungen FNP
Mitglieder im Nachbarschaftsverband					
1.	Bürgermeisteramt Brühl	11.11.2019	X		
2.	Bürgermeisteramt Dossenheim				
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen	20.11.2019	X		
4.	Stadtverwaltung Eppelheim				
5.	Bürgermeisteramt Heddesheim				
6.	Stadtverwaltung Heidelberg				
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße				
8.	Bürgermeisteramt Ilvesheim				
9.	Gemeindeverwaltung Ketsch				
10.	Bürgermeisteramt Ladenburg	19.11.2019	X		
11.	Stadtverwaltung Leimen				
12.	Stadtverwaltung Mannheim	05.12.2019	X		
13.	Bürgermeisteramt Nußloch				
14.	Gemeindeverwaltung Oftersheim	07.11.2019	X		
15.	Gemeindeverwaltung Plankstadt				
16.	Gemeindeverwaltung Sandhausen				
17.	Stadtverwaltung Schriesheim				
18.	Stadtverwaltung Schwetzingen				
Behörden					
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt Bauleitplanung				
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	29.11.2019		X	
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde	14.11.2019	X		
22.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Wasserversorgung / Grundwasserschutz	04.12.2019	X		

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregungen B-Plan	Anregungen FNP
23.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht	04.12.2019		X	
24.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Bodenschutzbehörde	04.12.2019	X		
25.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung	11.11.2019	X		
26.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	11.11.2019	X		
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt Heidelberg	12.11.2019	X		
28.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung				
29.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Verkehrswesen	19.12.2019	X		
30.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	29.11.2019	X		
31.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung	14.11.2019			X
32.	VRRN				
Sonstige					
33.	IHK Rhein-Neckar	09.12.2019			X
34.	Einzelhandelsverband Nord-Baden				
35.	NABU Rhein-Neckar-Odenwald				
36.	BUND Rhein-Neckar-Odenwald				

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie der Öffentlichkeit sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 29.11.2019	
	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Für das Vorhaben besteht jedoch ein erhebliches Ausgleichsdefizit, dass noch zu lösen ist.	Die Prüfung und Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.
	Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.	
23.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht Stellungnahme vom 04.12.2019	
	Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten: <u>Abwasser:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. <u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> <ol style="list-style-type: none"> 3. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 4. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrecht- 	Die angeführten Hinweise und Nebenbestimmungen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch die Bebauungsplanung, nicht die Flächennutzungsplanung.



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>liche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.</p> <p>5. Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die flach geneigten Dächer eine extensive Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.</p>	
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
31.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung Stellungnahme vom 14.11.2019</p>	
	<p>Die Einzelhandelsplanung berührt raumordnerische Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten im Landesentwicklungsplan (Plansatz 3.3.7) und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP RN Plankapitel 1.7). Inwieweit die Planung mit dem Kongruenzgebot (ERP RN Plansatz 1.7.2.3) und Beeinträchtigungsverbot (ERP RN Plansatz 1.7.2.4), die beide in den vorgenannten Raumordnungsplänen festgelegt sind, vereinbar ist, können wir erst nach Vorlage einer Auswirkungsanalyse, die diese Aspekte beleuchtet, bewerten.</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband teilt die Auffassung, dass die Bewertung der Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten erst nach Vorlage einer Auswirkungsanalyse erfolgen kann. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in Kap. 5 „Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)“ der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Nach Vorlage der Auswirkungsanalyse wird das o.g. Kapitel entsprechend ergänzt.</p>
	<p>In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum ERP RN ist der Standortbereich als Fläche mit höher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung bewertet worden. Vor diesem Hintergrund stellt sich uns die Frage, ob die Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Stellplätze nicht flächensparender untergebracht werden können.</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband teilt diese Auffassung, insbesondere da der Entwurf zur Offenlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entlang der Bundesstraße im Süden des Plangebietes eine bandartig durchgehende Fläche für die Landschaftsentwicklung darstellt.</p> <p>Die Prüfung einer alternativen Anordnung der Baukörper und Stellplätze liegt jedoch im Aufgabenbereich der Bebauungsplanung.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Die o.g. Anregungen und Hinweise werden nach Vorlage der Auswirkungsanalyse in die Begründung aufgenommen.</p>
33	<p>IHK Rhein-Neckar Stellungnahme vom 09.12.2019</p>	
	<p>[...] Die IHK Rhein-Neckar stimmt der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Ohne eine Auswirkungsanalyse können wir keine abschließende Bewertung des geplanten Vorhabens vornehmen. [...]</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband teilt die Auffassung, dass ohne Auswirkungsanalyse keine abschließende Bewertung des geplanten Vorhabens vorgenommen werden kann. Entsprechende Hinweise finden sich in Kap. 2.1.4 und Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Nach Vorliegen der Auswirkungsanalyse werden die o.g. Kapitel werden entsprechend ergänzt.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
		Beschlussempfehlung Die o.g. Anregungen und Hinweise werden nach Vorlage der Auswirkungsanalyse in die Begründung aufgenommen.