

Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

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

Feststellungsbeschluss

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	01	06.11.2020	

Beschluss/Antrag:

1. Sämtliche im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.
2. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung der Gemeinde Plankstadt wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2) zugestimmt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung einzureichen und die Erteilung der Genehmigung entsprechend § 13 der Satzung des Nachbarschaftsverbandes bekanntzumachen.

gez. Prof. Dr. Würzner

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 „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Damit der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist abgeschlossen. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Änderung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (festgestellt).

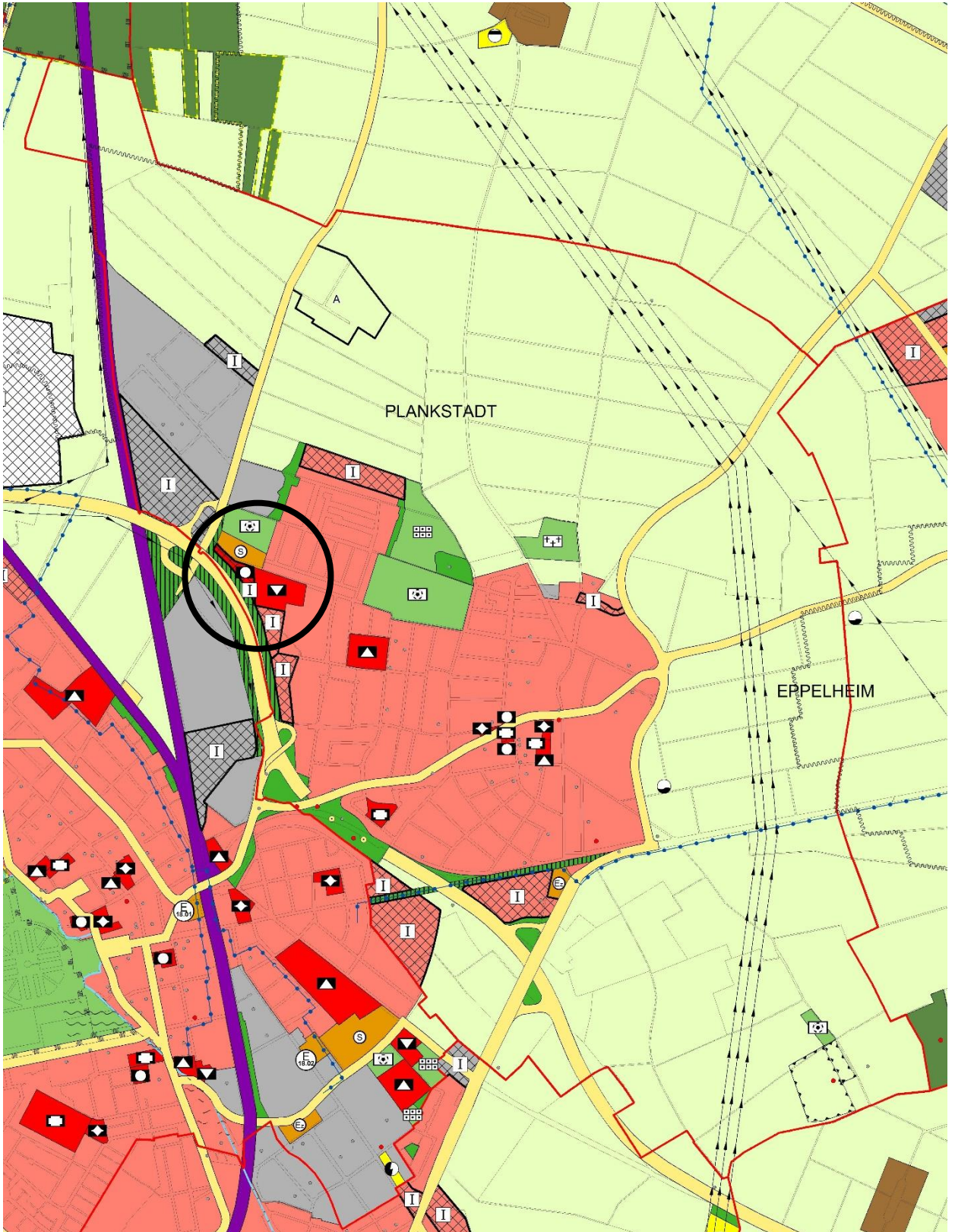
Folgende Anlagen sind beigefügt:

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



Plankstadt

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen" im Parallelverfahren

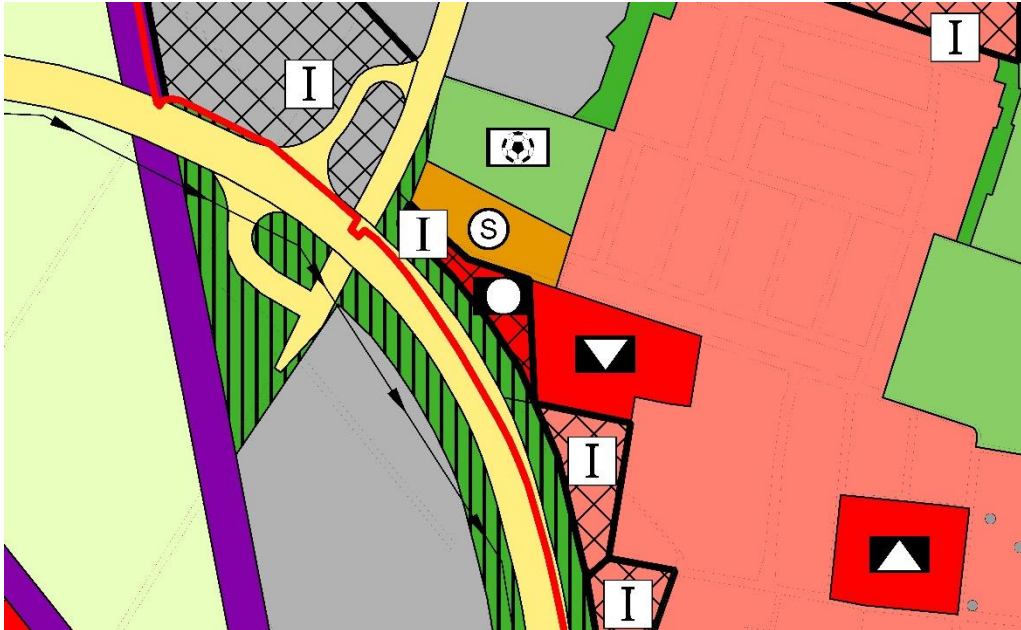




Plankstadt

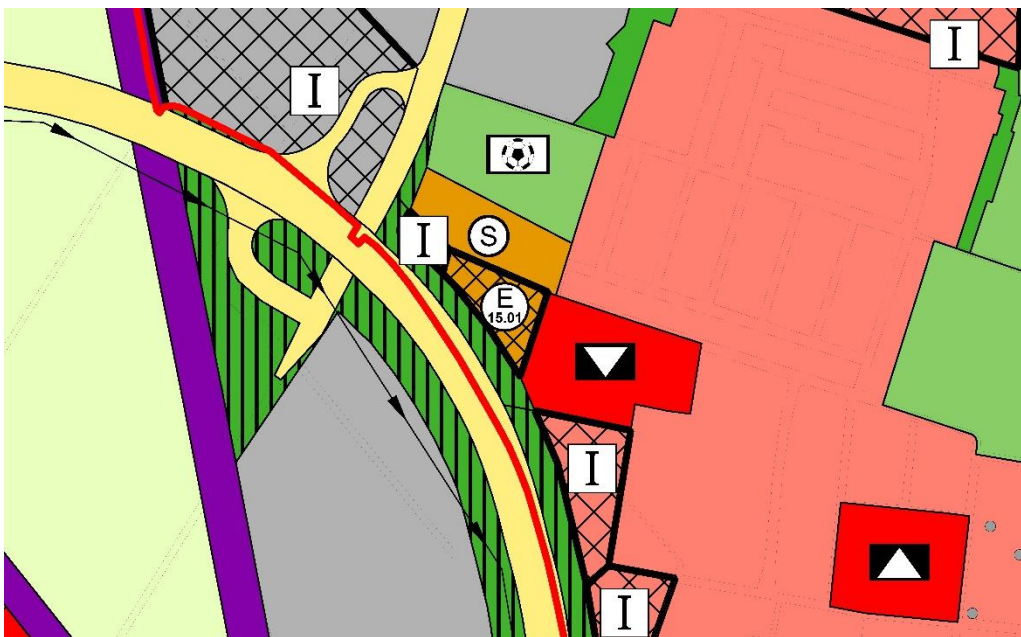
Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen" im Parallelverfahren

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom August 2020



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Gemeinbedarfsfläche 0,9 ha →

Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche großflächige
Handelseinrichtung mit textlichen
Darstellungen 0,9 ha

**Plankstadt**

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen" im Parallelverfahren

Textliche Darstellungen**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

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	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 textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alllast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
Alllastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schiffsfahrtsweg
Störfallbetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlage		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufläche			
Gemarkungsgrenzen			

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gemeinbedarfsfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“

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

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand August 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 „Gemeinbedarfsfläche“ im Umfang von circa 0,9 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ dargestellt werden.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Plankstadt im Umgriff des 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 als „Gemeinbedarfsfläche“ dar, zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ 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.

Die bisherigen Verfahrensschritte des FNP-Änderungsverfahrens haben sich auf die Darstellungen des vorherigen, bis Juli 2020 wirksamen Flächennutzungsplans bezogen, in dem das Plangebiet als „Sport- und Freizeitfläche“ dargestellt war. In der Zwischenzeit wurde die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abgeschlossen und mit Bekanntmachung vom 07.07.2020 ist der neue Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet in Kraft getreten. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche Sicherheit und Ordnung“ dargestellt, da die Fläche perspektivisch für die Standortverlagerung der Feuerwehr vorgesehen war. Von dieser Planung wird mit dem Verfahren für eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ abgewichen. Nach Verfahrensabschluss soll die einzelhandelsbezogene Darstellung die Plandarstellung des wirksamen 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 „Leitbilds 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. Dieses wurde durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes am 02.03.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

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, wurde eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erarbeitet. In dieser werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Grundversorgung geprüft (s. Kap. 2.1.2).

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 un-

terdurchschnittlich. 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

Um mögliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung abschätzen zu können, hat die Fa. EDEKA eine „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Edeka und Drogeriemarkt, Plankstadt“ (imakomm AKADEMIE GmbH, Januar 2020; im Folgenden kurz „Auswirkungsanalyse“) in Auftrag gegeben.

Der Auswirkungsanalyse zufolge beträgt die Zentralitätskennziffer (also der lokale Umsatz im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft) derzeit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel 44 %, im Bereich Gesundheit und Körperpflege liegt sie bei 53 % (S. 33). Auf Basis der Auswirkungsanalyse lässt sich die Zentralitätskennziffer nach der Neuansiedlung der Märkte berechnen. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann sich der Wert auf ca. 64 % erhöhen, im Bereich Gesundheit und Körperpflege auf ca. 100 %. Gemeinhin gelten auch Werte deutlich unter 100% als eine vergleichsweise gute Versorgungssituation. Die nahezu vollständige rechnerische Ausschöpfung des örtlichen Kaufkraftpotenzials kann mit Blick auf die Zielsetzungen des interkommunalen Einzelhandelsleitbildes akzeptiert werden: Zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung sind neue Märkte in Teilräumen ohne Nähe zu einem Anbieter laut Leitbild sinnvoll. Zudem kommt der Gemeinde entsprechend des Leitbildes ein Vorrang zu, da Plankstadt bisher über keinen zeitgemäßen Markt verfügt.

Durch die Ansiedlung der vorgesehenen Märkte können aus gutachterlicher Sicht „schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie wohnungsnaher Grundversorgungsstandorte in Plankstadt selbst wie auch in den Umlandkommunen ausgeschlossen werden“ (S. 7). Durch die bestehende Pendlerverflechtungen und die Nähe des Standortes zur Bundesstraße 535 ist jedoch mit gewissen Kaufkraftumlenkungen zu rechnen. Auch aufgrund der eher schwächeren Angebotsstrukturen in den nördlichen Stadtteilen Schwetzingens ist ein Einzugsgebiet zu erwarten, das über die Gemarkung der Gemeinde Plankstadt hinausgeht.

Die Umverteilungsquote (also der Anteil des geschätzten Umsatzes bestehender Anbieter, der zugunsten des Vorhabens umverteilt wird) wird sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber

Schwetzungen voraussichtlich zwischen 4-5 % bewegen (S. 52). Eine Gefährdung des Zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungslagen ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Auswirkungsanalyse nimmt für Schwetzungen eine Unterteilung des Einzugsgebietes vor. Auf diese Weise kann eine vertiefende Betrachtung der Umverteilungen gegenüber dem Schwetzinger Norden erfolgen. Dies ist von Relevanz, da der Planstandort aus dem Schwetzinger Norden aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Anbindung ähnlich gut erreichbar ist wie aus Teilen des Gemeindegebiets von Plankstadt. Zudem existiert im Schwetzinger Norden ein vergleichsweise kleiner Lebensmittelmarkt, dessen Fortbestand entsprechend des interkommunalen Einzelhandelsleitbilds für das Ziel der Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung von Bedeutung ist. Die Umverteilungsquote gegen den bestehenden Markt im Schwetzinger Norden wird sich voraussichtlich zwischen 4-5 % bewegen. Die Auswirkungsanalyse bewertet den Markt zusammenfassend als einen „ausreichend leistungsfähigen Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind“ (S. 55).

Gegenüber Brühl, Eppelheim, Oftersheim und Ketsch liegt die Umverteilungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich zwischen 1-2 % (S. 52). Die Umsatzverluste bewegen sich damit in einem Bereich, der als verträglich angesehen werden kann.

Im Bereich Gesundheit und Körperpflege wird sich die Umverteilungsquote gegenüber Schwetzungen voraussichtlich zwischen 9-10 % bewegen (S. 63). Eine Gefährdung des vorhandenen Drogeriemarkts im Zentralen Versorgungsbereich von Schwetzungen ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten: „Der Anbieter befindet sich in der Innenstadt in ausreichender Entfernung vom Planstandort. [...] Die Umverteilungsquoten befinden sich in einem noch verträglichen Bereich, somit sind zwar wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten, die Versorgungsstrukturen werden allerdings nicht gefährdet.“ (S. 65). Aufgrund seiner Leistungsstärke ist auch für den Drogeriemarkt an der Hockenheimer Landstraße laut Gutachten nicht mit einer Bestandsgefährdung zu rechnen (S. 66). Weiter wird ausgeführt, „dass der Anbieter selbst am Standort erweitern möchte, entsprechend würde dann (bei gleichbleibenden absoluten Umverteilungen) die relative Umverteilungsquote (aufgrund der erhöht am Standort vorhandenen Umsätze) unter den Schwellenwert von 10 % fallen.“ (S. 65). In sonstigen Innenstadt- und Versorgungslagen ist eine Gefährdung der Anbieter nicht zu erwarten, da die Umverteilungen vorwiegend Randsortimente bzw. leistungsstarke Anbieter betreffen.

Gegenüber dem nahen Umland (Brühl, Eppelheim, Oftersheim und Ketsch) liegt die Umverteilungsquote im Bereich Gesundheit und Körperpflege voraussichtlich zwischen 5-6 % (S. 63). Laut Auswirkungsanalyse sind die Ortskerne in Brühl, Eppelheim, Oftersheim und Ketsch sowie jede Nahversorgungslage damit nicht gefährdet (S. 66, 69).

Der Großteil der Umsätze (73 %) wird entsprechend der Auswirkungsanalyse in Plankstadt generiert (S. 49). Hierbei handelt es sich überwiegend um Kaufkraftrückholungen aus Schwetzungen sowie dem nahen Umland. Die Umverteilungsquote gegen den Zentralen Versorgungsbereich und sonstige Versorgungslagen in Plankstadt wird sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich zwischen 4-5 % (S. 53) bewegen. Die betroffenen Anbieter werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse

als ausreichend leistungsfähig bewertet, sodass keine Gefährdung der Versorgungsstrukturen zu erwarten ist.

Im Bereich Gesundheit und Körperpflege werden die Umverteilungen in Plankstadt voraussichtlich zwischen 8-9 % (S. 63) liegen. Die Umverteilungen betreffen laut Auswirkungsanalyse lediglich die Randsortimente der Discounter bzw. Apotheken, Sanitätshäuser und Randsortimente eines Kosmetikstudios. Aufgrund der Aufteilung der Umverteilungen pro Anbieter und des Spezialangebots der Innenstadt ist aus gutachterlicher Sicht eine Gefährdung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren relevanten Betrachtungen insbesondere im Hinblick auf die Ziele der interkommunalen Flächennutzungsplanung sowie die Ziele des interkommunalen Einzelhandelsleitbildes in der Auswirkungsanalyse ausreichend behandelt.

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 Wohnbauentwicklungsf lächen „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 Darstellungen 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 Darstellungen 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 Nachbarschaftsverbandes übliche Praxis ist – folgende textliche Darstellungen:

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

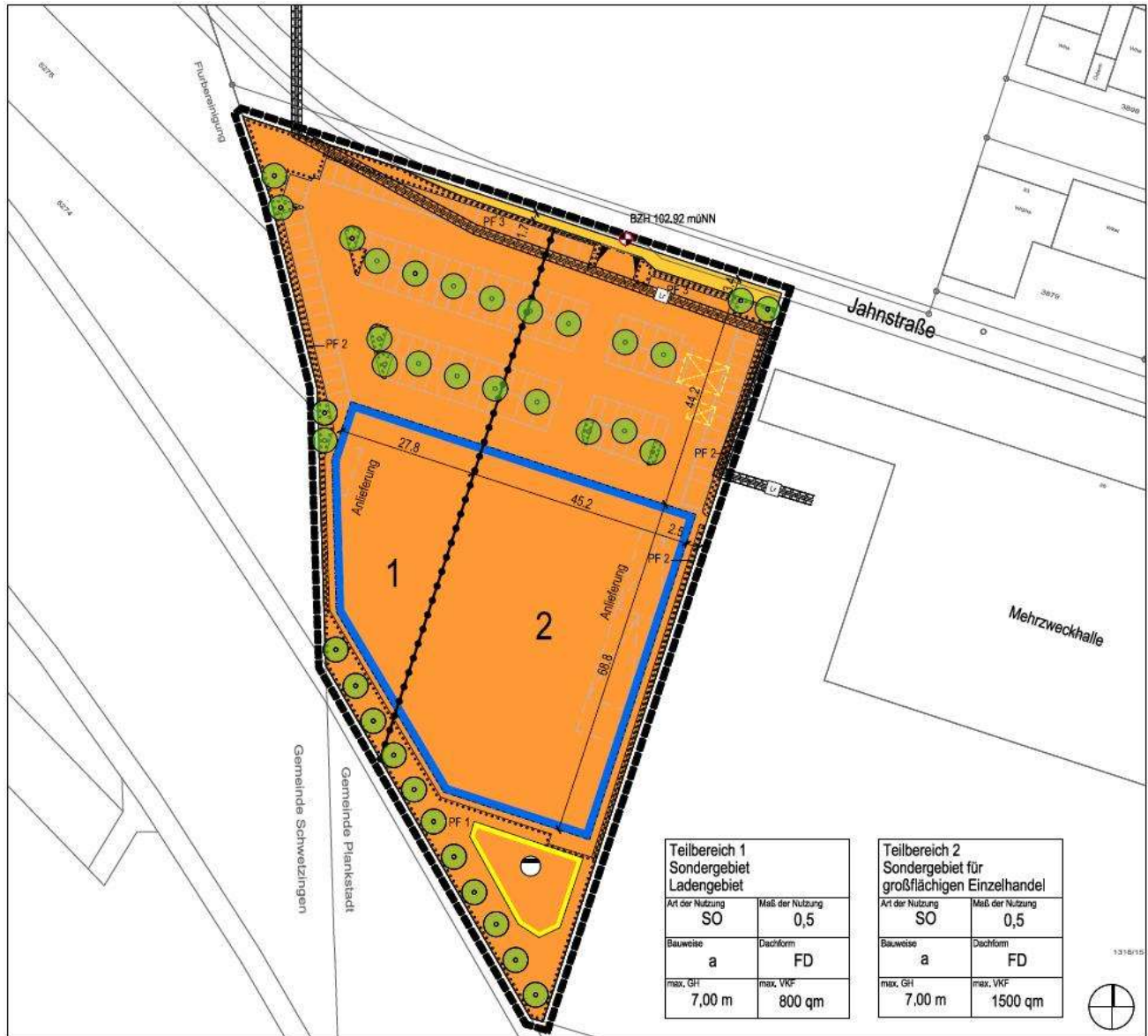


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“, Stand 03.03.2020. Quelle: Gemeinde Plankstadt.

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.

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 Unterebenen 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.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben mitgeteilt, dass die raumordnerischen Belange in der Auswirkungsanalyse ausreichend berücksichtigt sind.

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 Beteiligungsverfahren 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.

In der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim am 02.03.2020 wurde die öffentliche Auslegung der Planung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2020 am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis zum 12.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.04.2020 bis 12.05.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

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 hat den Stand Februar 2020 und berücksichtigt demnach noch nicht die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans.

Es sind alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise behandelt. Der Umweltbericht liegt der Änderung des Flächennutzungsplans bei.



Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gemeinbedarfsfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

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

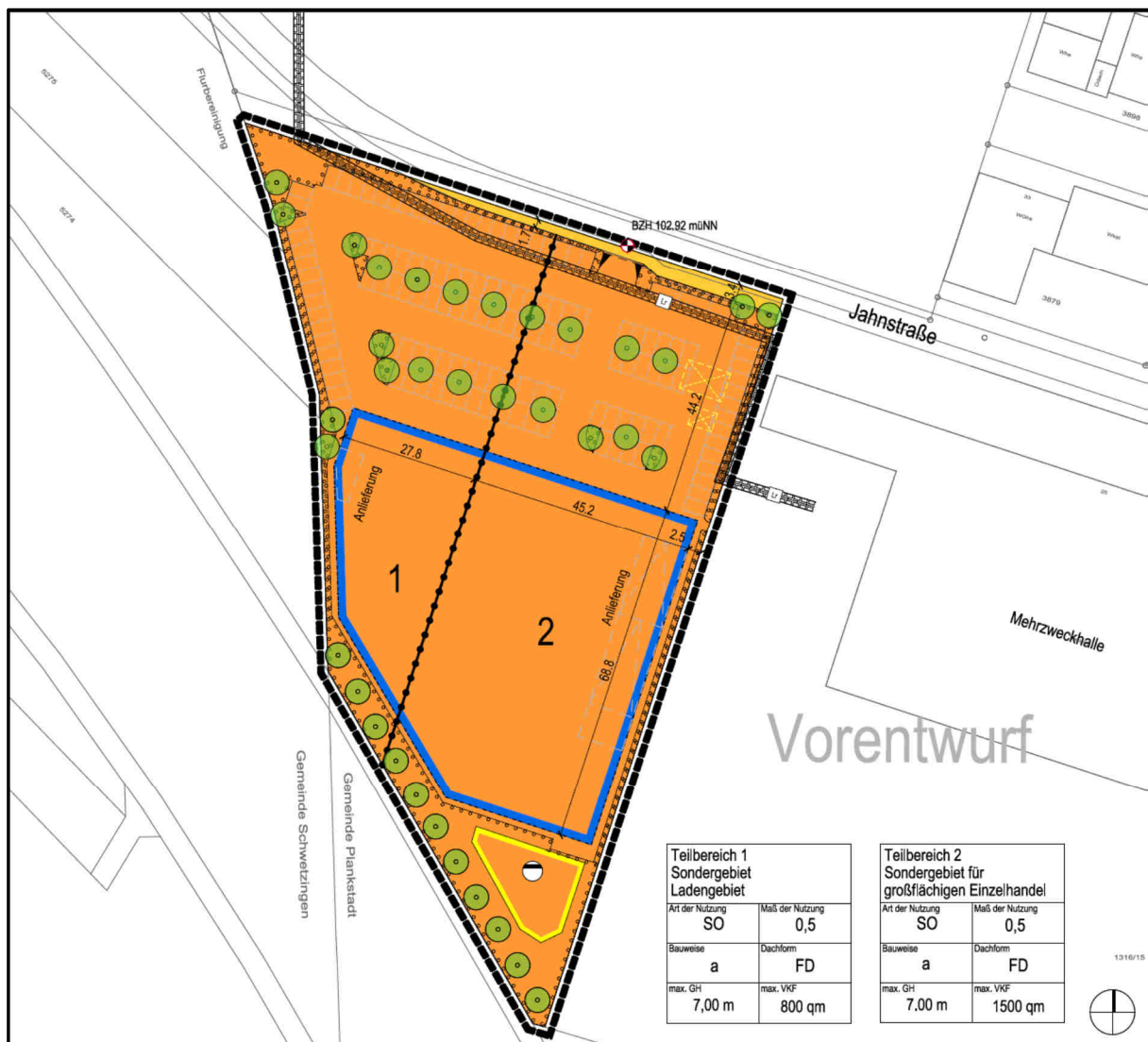
Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand August 2020

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

Umweltbericht



Im Auftrag der **EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH**

Stand: Februar 2020

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	10
4.5. Naturräumliche Gegebenheiten	10
4.6. Schutzgebiete	11
5. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG	12
5.1. Tiere und Pflanzen	12
5.2. Landesweiter Biotopverbund	15
5.3. Boden und Geologie	16
5.4. Wasserhaushalt	18
5.5. Klima und Luft	18
5.6. Landschaftsbild	18
5.7. Schutzgut Mensch	18
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
6. WIRKFAKTOREN	20
6.2. Baubedingte Wirkfaktoren	20
6.3. Anlagenbedingte Wirkfaktoren	21
6.4. Betriebsbedingte Wirkfaktoren	21

7. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN	25
7.2. Beschreibung des Bebauungsplanes (nach SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)	25
7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)	25
7.4. Prognose bei Durchführung der Planung	25
7.5. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	25
8. MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH	26
8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
8.3. Schutzgut Boden	28
8.4. Schutzgut Wasser	30
8.5. Schutzgut Klima und Luft	30
8.6. Landschaftsbild	30
8.7. Schutzgut Mensch	30
9. FAZIT	31
10. LITERATUR	32
11. MAßNAHMENBESCHREIBUNG ÖKOKONTO	33
12. BILDDOKUMENTATION	34
13. EMPFOHLENE SAATMISCHUNG	36
14. KARTE BIOTOPE OHNE ÜBERLAGERUNG	37
15. KARTE BIOTOPE MIT ÜBERLAGERUNG	38

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 Prüfmethode 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.

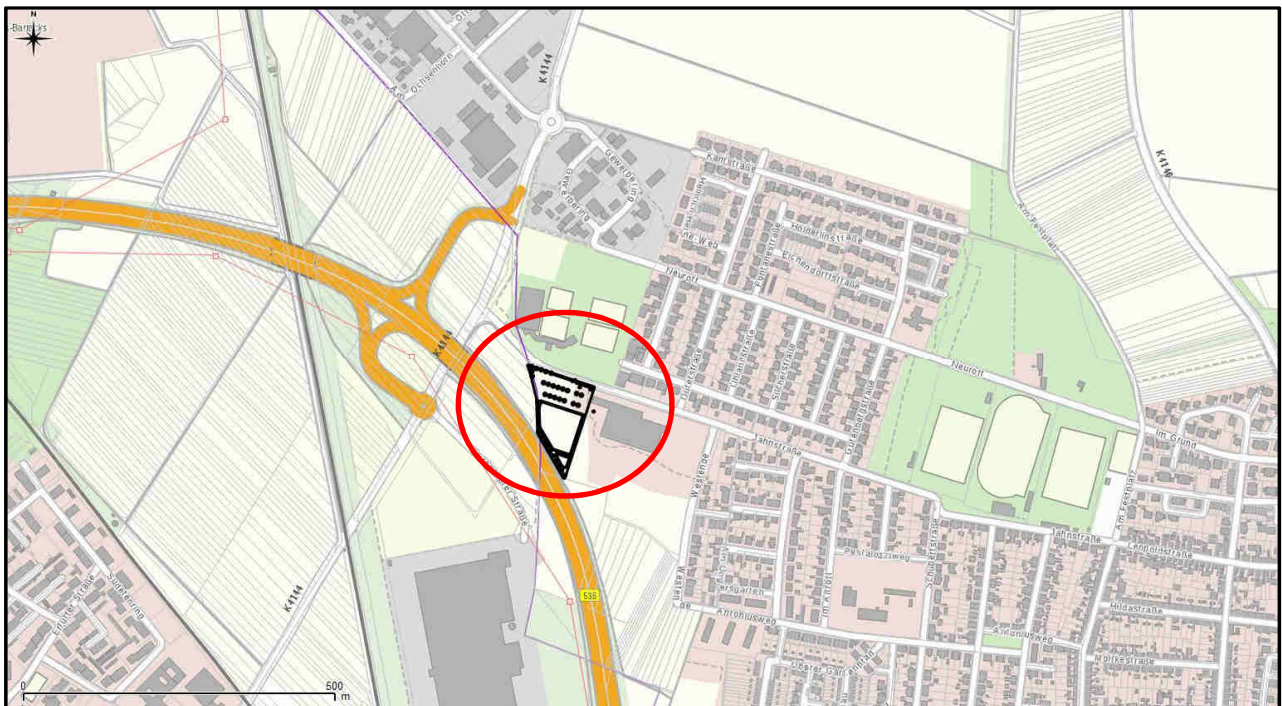


Abb. 1: Lage des Plangebiets „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ in Plankstadt.

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).

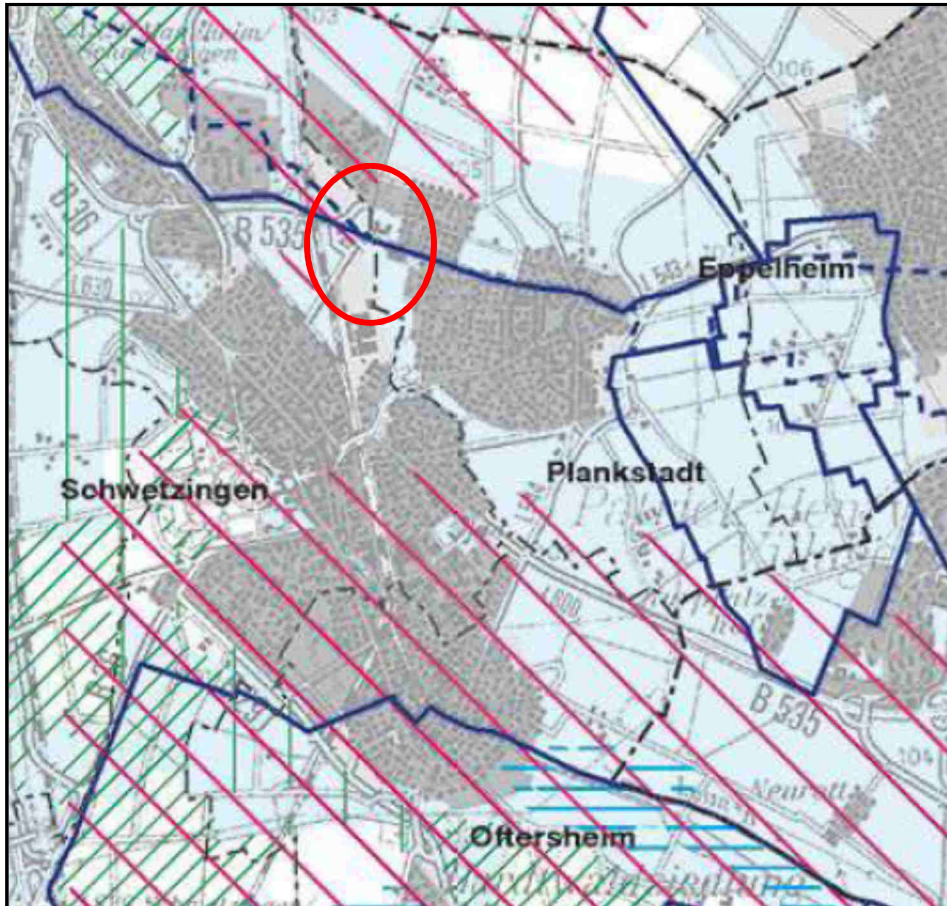


Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 für Plankstadt (Verband Region Rhein-Neckar)

4.3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Sport- und Freizeitfläche dargestellt (Abb. 3). Im Rahmen der Gesamtfortschreibung soll an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche für Ordnung und Sicherheit dargestellt werden (Abb. 4). Die Gemeinde Plankstadt strebt jedoch eine Eintragung für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an.

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.

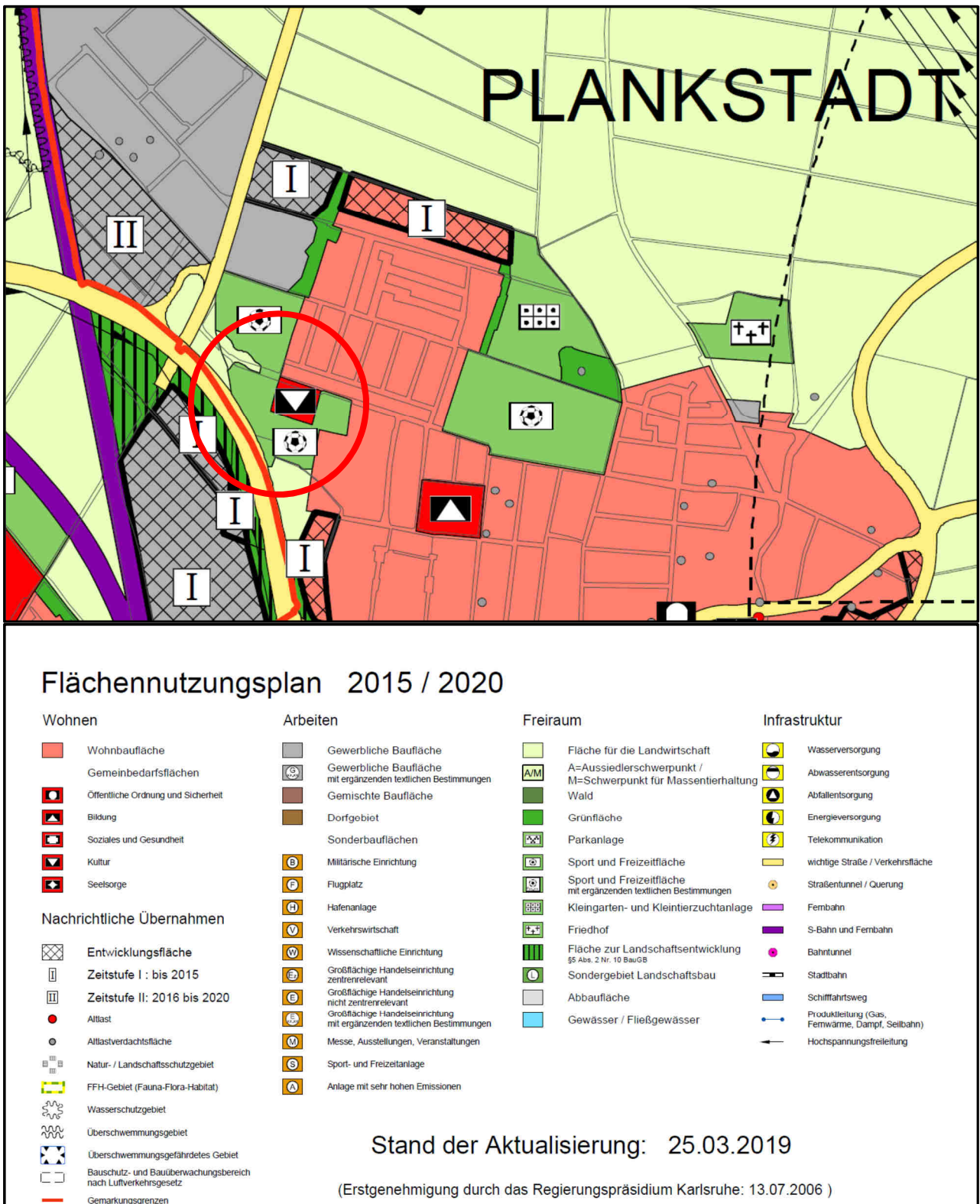


Abb. 3: Darstellung des Plangebiets (rot) im aktuell gültigen Flächennutzungsplan. (Quelle: <http://www.nachbarschaftsverband.de>)

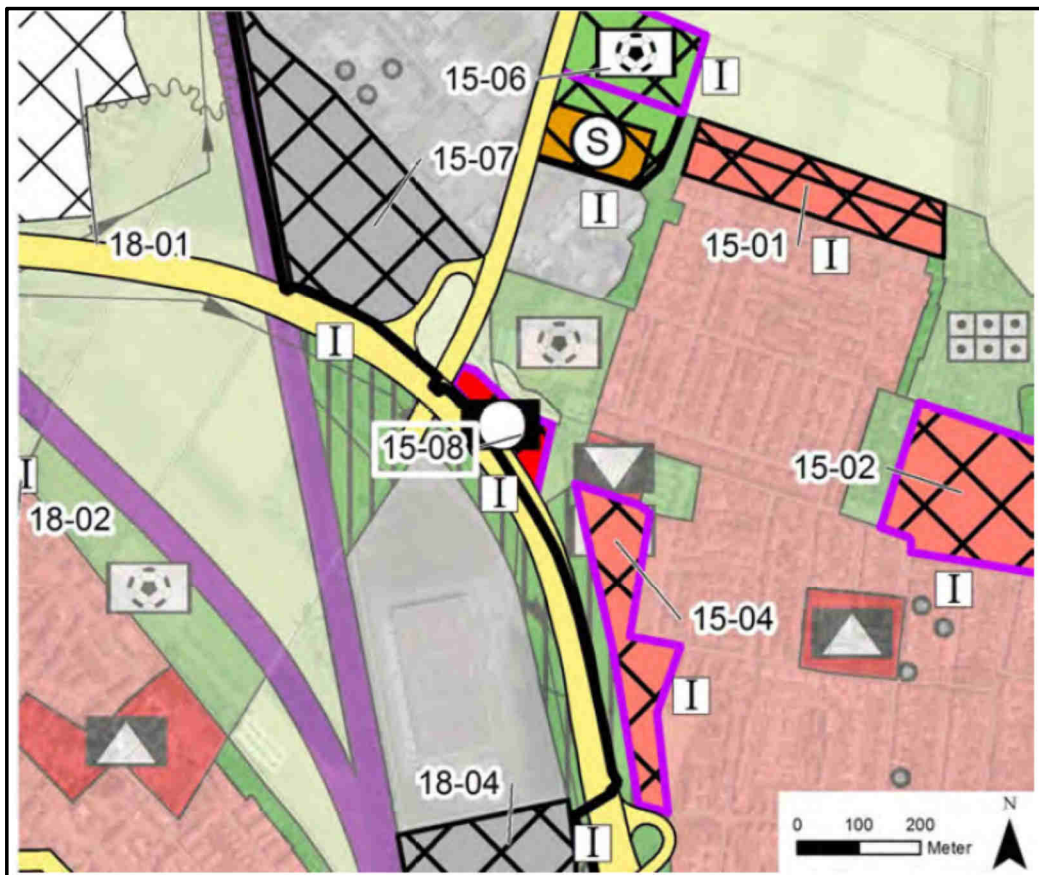


Abb. 4: Darstellung des Plangebiets 15-08 in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.
(Quelle: <http://www.nachbarschaftsverband.de>)

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

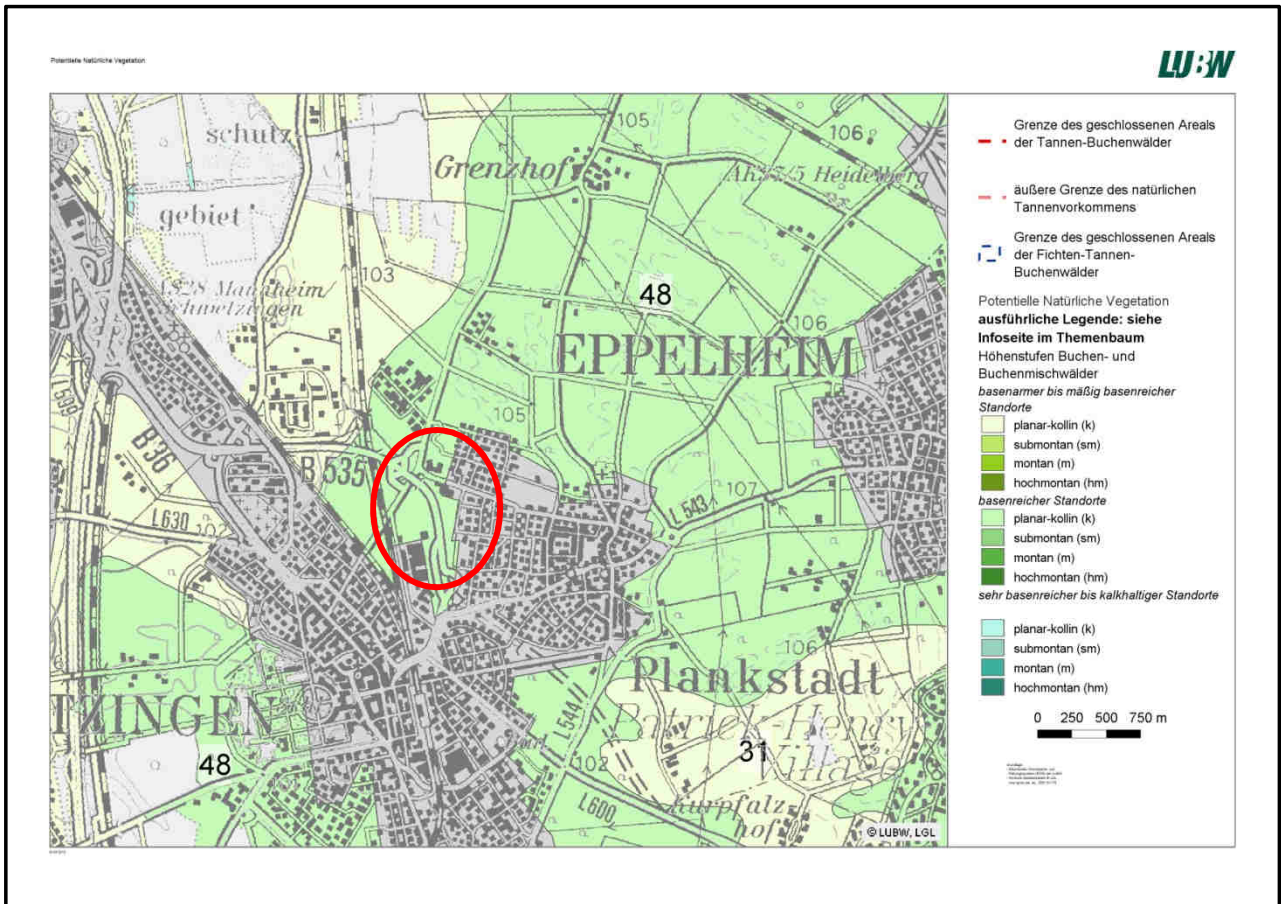


Abb. 5: Potentielle natürliche Vegetation des Plangebiets (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

4.6. Schutzgebiete

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



Abb. 6: 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 (Flächenbezug = Geltungsbereich).

Nr.	Biototyp	Biotopwert vor Bebauung	Fläche [m ²]	Anteil Fläche [m ²] Versiegelung (Baufeld + Parkplatz)	Biotopwert nach Bebauung	Bilanzwert ohne 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	294,00	294,00	1,00	1.764,00	294,00
60.60	Garten	6	639,00	639,00	1,00	3.834,00	639,00
60.21	Versiegelte Straße oder Platz	1	389,00	389,00	1,00	389,00	389,00
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		10.231,00	10.231,00		42.235,00	16.409,26
					Defizit		25.825,74

Quelle: Vogel & Breunig (2005): Bewertung der Biototypen 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. 7). **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)

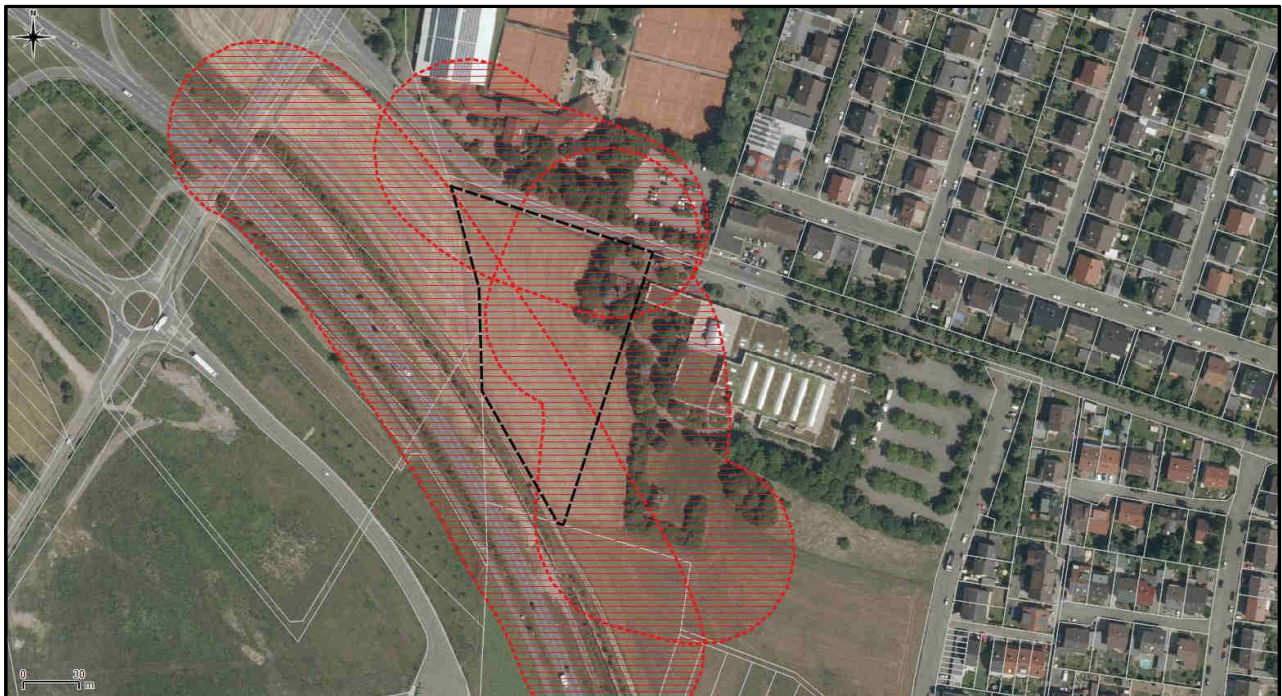


Abb. 7: Ergebnis der Pufferanalyse mit einer Distanz von 50 m um bestehende vertikale Kulissen (rot schraffiert), rund um das Plangebiet „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ (schwarz gestrichelt) in Plankstadt. Der gesamte Planbereich wird bereits abgedeckt, was die Meidung durch Bodenbrüter, wie die Feldlerche 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. 8). In der Böschung entlang der Jahnstraße wurden nur Einzelindividuen beobachtet.

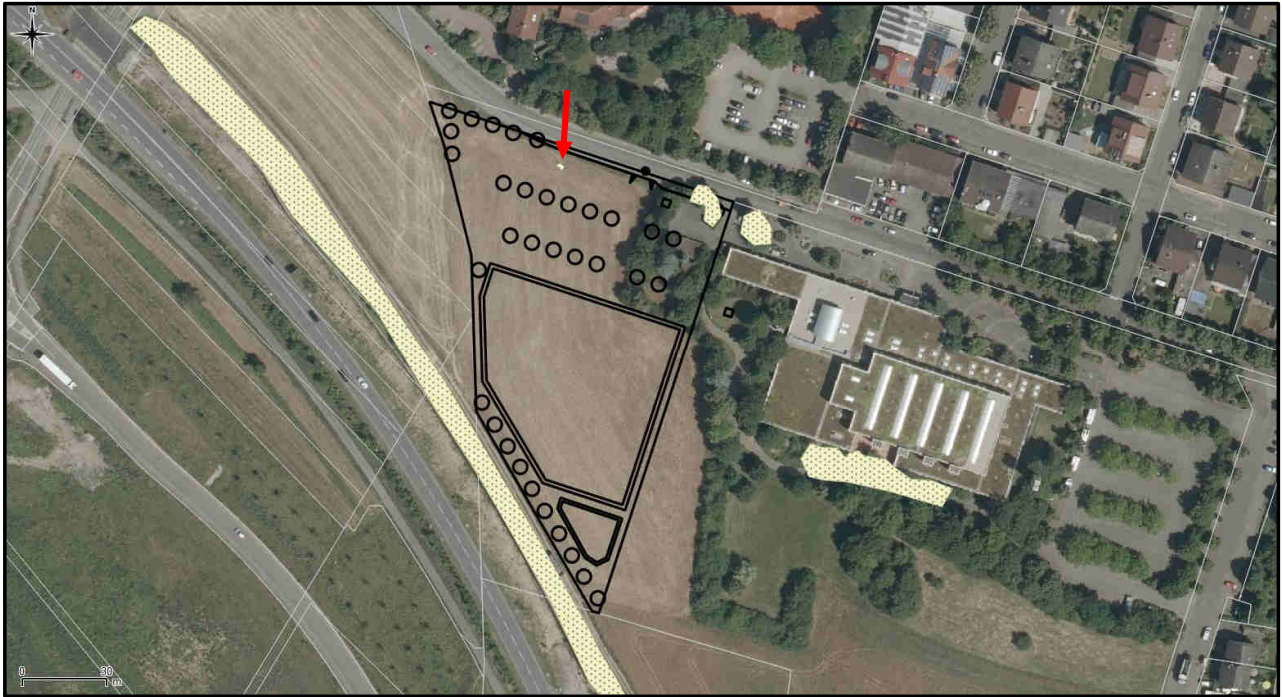


Abb. 8: Beobachtungspunkte der Mauereidechse rund um das Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße (schwarz) in Plankstadt. Einzelbeobachtungen = Punkte, mehrere Individuen = Flächen.

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. 9).

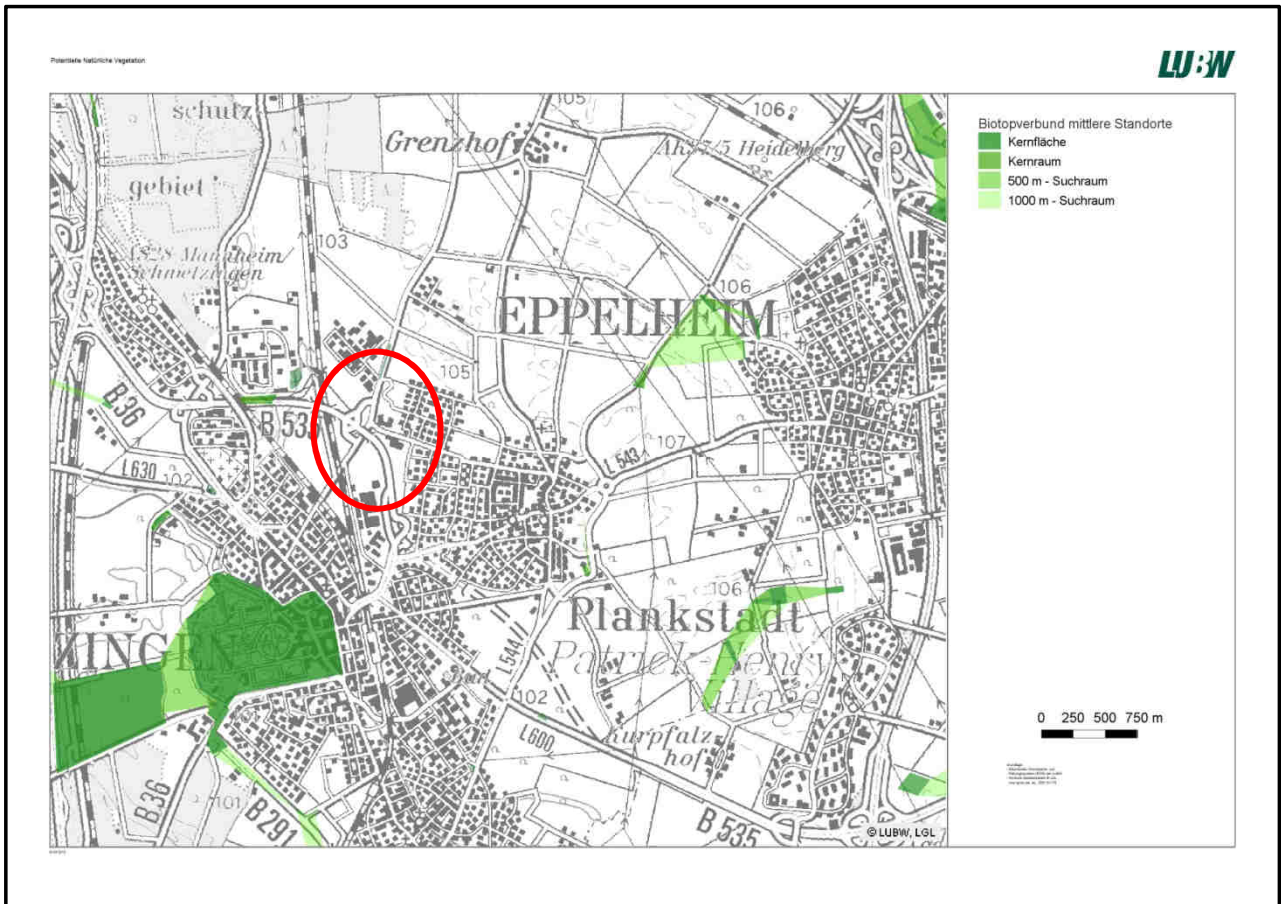


Abb. 9: Landesweiter Biotopverbund, Ausschnitt Plankstadt (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

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	7.046,00	17.615,00	1	7.046,00	10.569,00	70.460,00
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf LN:	mittel bis hoch (2.5)	2,5	7.046,00	17.615,00	1	7.046,00	10.569,00	70.460,00
Filter und Puffer für Schadstoffe LN:	mittel bis hoch (2.5)	2,5	7.046,00	17.615,00	1	7.046,00	10.569,00	70.460,00
Gesamtbewertung LN: 2.50	LN: 2.50	2,5	7.046,00	17.615,00	1	7.046,00	10.569,00	70.460,00

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.

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 Störbelastung 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.

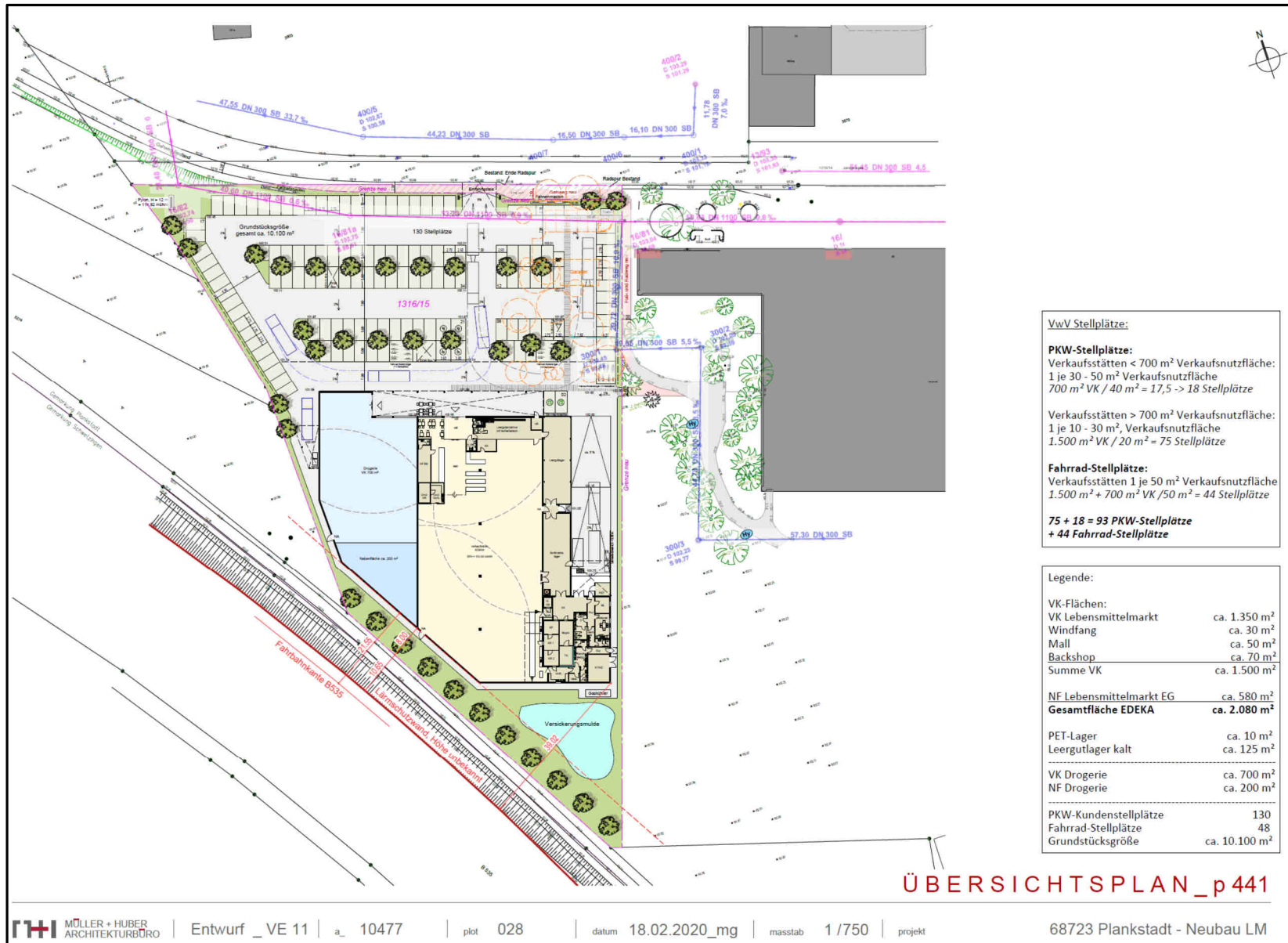
Auch die Verkehrsbelastung wird durch den Lieferverkehr sowie die Kundenpräsenz zunehmen. Bei einem Verkehrsaufkommen von ≤ 5000 Kfz/24h wird eine Erhöhung des Kollisionsrisikos, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit 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 Habitategnung 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, Wärmeineffekt 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, Staubbeltung

Entwurf vom 18.2.2020, 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 (Saatmischung im Anhang) als Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten für heimische **Vogelarten** (PF1 im Plan).
- (A) Eingrünung der Randbereiche im Westen und Osten mit heimischen Sträuchern, als Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten für heimische **Vogelarten** (PF2 im Plan)
- (A) Ersatzpflanzungen von 35 heimischen Bäumen als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten durch notwendige Baumfällungen von 18 Bäumen.
- (A) Herstellen einer Dachbegrünung, Substrat-Mindestmächtigkeit 10 cm
- (A) Ausbildung der Stellplätze mit Rasengittersteinen bzw. wasserdurchlässigen Belägen.

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 (Quelle: (Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002):

Artenliste Bäume

- *x Acer campestre* Feldahorn
- *x Acer platanooides* Spitzahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle
- *x Carpinus betulus* Hainbuche
- *x Quercus petraea* Traubeneiche
- *x Quercus robur* Stieleiche
- *x Tilia cordata* Winterlinde
- *Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘ Zierkirsche (Säulenform)
- *Robinia pseudoacacia* Gewöhnliche Robinie

x geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

Artenliste Sträucher

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselstrauch
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus** Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare** Gemeiner Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*giftige Früchte

Artenliste Kleinsträucher:

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

Durch diese Maßnahmen kann der Verlust an Biotopen im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig ausgeglichen. Es wird sogar ein Überschuss von 14.405 Punkten erzielt.

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.

Die unter 8.2. aufgeführten Maßnahmen:

- (A) Herstellen einer Dachbegrünung, Substrat-Mindestmächtigkeit 10 cm.
- (A) Ausbildung der Stellplatz mit Rasengittersteinen bzw. wasserdurchlässigen Belägen.

dienen auch in geringem Umfang dem Erhalt der Bodenfunktionen, Wasser wird gespeichert, Biomasse produziert.

Von der Gemeinde Plankstadt wurden weitere Möglichkeiten für die Umsetzung von bodenbezogenen Maßnahmen geprüft. Die Gemeinde Plankstadt verfügt über keine, zur Aufwertung des Bodens geeigneten Flächen. Auch der Erwerb von Flächen innerhalb der Flächenkulisse für Oberbodenauftrag (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz) seitens des Investors ließ sich nicht realisieren. Tritt ein solcher Fall ein, können auch schutzgutübergreifend Ökopunkte angerechnet werden.

Aus § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe in Natur- und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gem. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Ist dies nicht möglich, können Beeinträchtigungen schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation über eine Ökokontomaßnahme vermittelt durch die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH (Maßnahmenbeschreibung siehe Punkt 11).

- Ökokonto-Maßnahme im Naturraum „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“
- Aktenzeichen gemäß Ökokonto-Verzeichnis: 317.02.080
- Maßnahmenträger: Agentur Naturschutz Südwest GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 9, 76646 Bruchsal
- Genehmigte Anzahl Ökopunkte: 201.178
- Anzahl Ökopunkte Vertragsgegenstand: 58.000

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.

Damit wird die Kompensation für das Schutzgut Boden im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig erreicht.

Tab. 6: Vorläufige Eingriffs/Ausgleichsbilanz

	Bilanzwert ohne Bebauung in Ökopunkten	Bilanzwert nach Bebauung in Ökopunkten	
Biotope	42.235,00	16.409,26	
Boden	70.460,00	0,00	
Summen	112.695,00		
Defizit Biotope	25.825,74		
Defizit Boden	70.460,00		
<u>Ausgleich intern</u>	Biotopwert	Fläche [m²]	Ökopunkte
Grünlandansaat (blütenreich)	6	1.025,00	6.150,00
*Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)	291	8,00	2.328,00
Einzelbäume auf Stellflächen	480	20	9.600,00
Einzelbäume auf Grünland	400	15	6.000,00
Dachbegrünung (60.50)	4	3.161,00	12.644,00
Wasserdurchlässige Stellflächen	2	1.754,83	3.509,66
Ökokontomaßnahme 317.02.080 für Schutzgut Boden			58.000
Verbleibendes Defizit/Überschuss Biotope	-14.405,92	Summe Ausgleich Biotope	40.231,66
Verbleibendes Defizit Boden	12.460,00	Summe Ausgleich Boden über Ökokonto	58.000,00
Verbleibendes Defizit/Überschuss Boden abzgl. Überschuß Biotopwert [-]	-1.945,92		
Punktwert Bäume = geschätzter Stammumfang nach 25 Jahren ca. 80 cm x Ökopunkte			
Beispiel			
Einzelbäume auf geringwertigen Biotopen			
Ökopunkte/Baum (Spanne 4-6)	6		
Stammumfang n. 25 Jahren in cm	80		
Wert/Baum	480		
* Abwertung wegen geringer Mächtigkeit/Tiefe: Randbereiche = 6 ÖP x 150 qm = 900 ÖP Fläche im Nordosten = 11 ÖP x 141 qm = 1.551 ÖP = Summe 2.451 ÖP/291qm = 8 ÖP	Quelle: Vogel & Breunig (2005): Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg		

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 m üNN).

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 „Einzelhandels- 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 wird eine vollständige Kompensation erreicht.

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
- NATURSCHUTZ-PRAXIS, LANDSCHAFTSPFLEGE 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002
- 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. Maßnahmenbeschreibung Ökokonto

Aktenzeichen	317.02.080
Bezeichnung	4671 Eckartsweier 1721/2+1724 "Heinisbühn" Wiesenknopf-Silgenwiese
Beschreibung	Anlage einer Wiesenknopf-Silgenwiese auf bisher als Acker genutzten bzw. stillgelegten Grundstücken entlang der Schutter. In der Umgebung überwiegend extensiv genutztes Grünland sowie Ackerland. Die Maßnahme dient auch den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets Kinzig- und Schutterniederung.
Status	in Umsetzung
Fläche	6.587 m ²
genehmigende Behörde	Ortenaukreis
Naturraum	Ober rheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
genehmigt am (verbindlich erst durch schriftlichen Bescheid)	09.07.2019
in Umsetzung seit	09.07.2019
Kohärenzsicherungsmaßnahme nach § 34 Abs. 5 BNatSchG	• 7513-441 Kinzig-Schutter-Niederung Lebensräume: – Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach §44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG	– <i>Lanius collurio</i> – <i>Emberiza citrinella</i> – <i>Passer montanus</i> – <i>Picus canus</i> – <i>Falco tinnunculus</i> – <i>Carduelis cannabina</i> – <i>Delichon urbica</i> – <i>Asio otus</i> – <i>Picus viridis</i> – <i>Athene noctua</i> – <i>Hirundo rustica</i> – <i>Sturnus vulgaris</i> – <i>Tyto alba</i> – <i>Turdus pilaris</i>

Wert (Ökopunkte), Zwischenbewertung, Handel, Eingriffszuordnung

Wert zum Genehmigungszeitpunkt 201.178 Ökopunkte

Wert incl. Zinsertrag 203.693 Ökopunkte

Wert abzügl. abgebuchter Ökopunkte (incl. Zinsertrag) 203.693 Ökopunkte

12. Bilddokumentation



Abb. 12: Blick über das Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße von der B 535 nach Norden in Richtung der Jahnstraße.



Abb. 13: Blick entlang der Jahnstraße nach Osten auf die Mehrzweckhalle im Hintergrund und das eingegrünte Gartengrundstück. Die überplante Ackerfläche war 2019 mit Gerste eingesät.

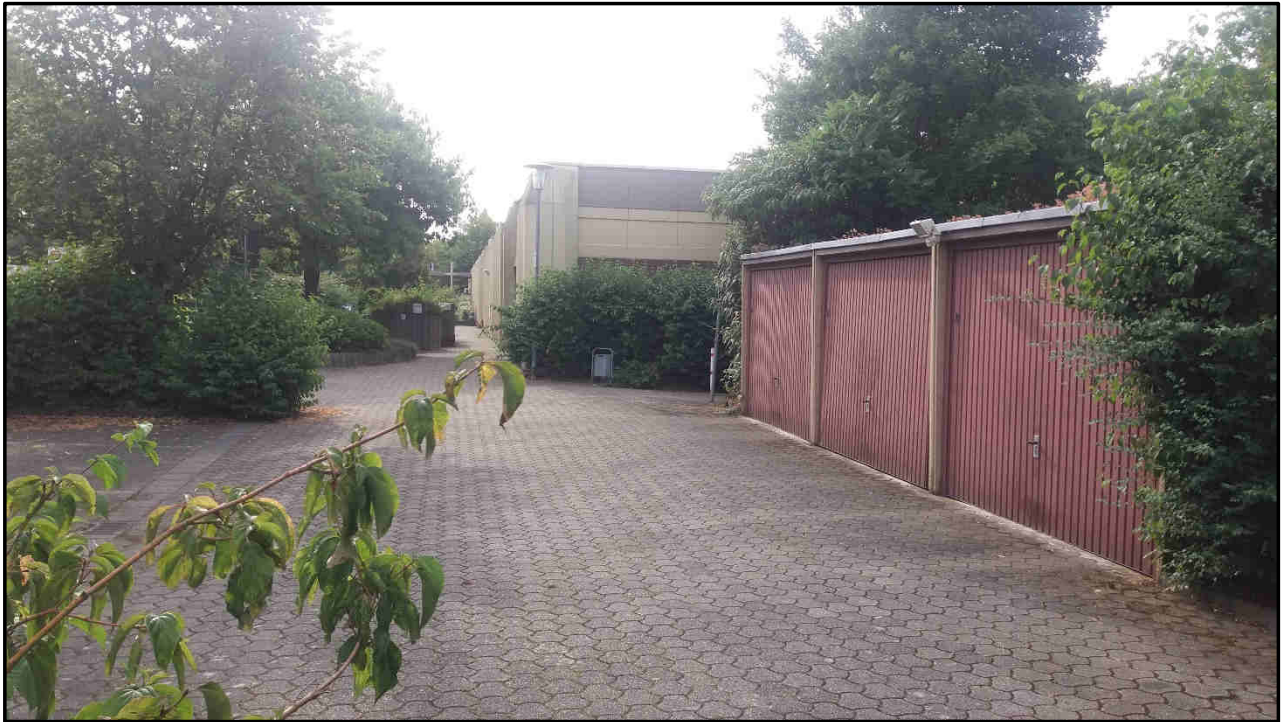


Abb. 14: Die Garagen und die vorgelagerten Stellflächen an der Mehrzweckhalle sind Bestandteil des Bebauungsplans.



Abb. 15: Blick in den angrenzenden Garten unmittelbar hinter den Garagen.

13. Empfohlene Saatmischung



Rieger-Hofmann® GmbH

Samen und Pflanzen gebietseigener
Wildblumen und Wildgräser

Rieger-Hofmann GmbH In den Wildblumen 7-13
74572 Blaufelden-Raboldshausen

Tel. 07952 / 921 889-0 Fax 07952 / 921 889-99
info@rieger-hofmann.de / www.rieger-hofmann.de

Nr. 1 Blumenwiese 2020

Ursprungsgebiet (UG) 09

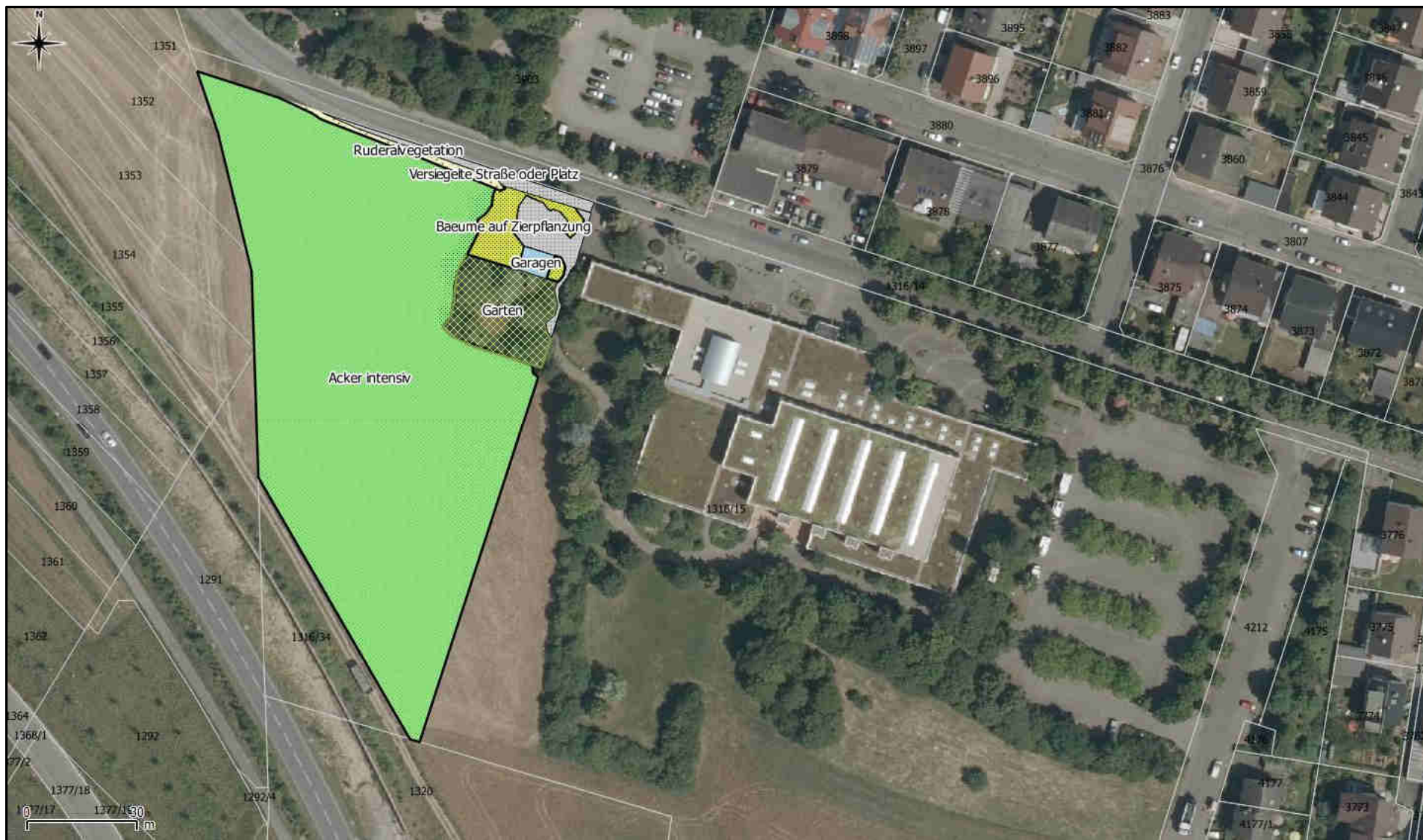
Oberrheingraben mit Saarpfälzer
Bergland und angrenzende

Ansaatstärke: 3 g/m² (30 kg/ha)

**Wegen abweichender Herkünfte Ansaat in der freien
Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde!**

Blumen 50%			
Botanischer Name	Deutscher Name	%	Herkunft
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00	UG 09
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,50	UG 09
Betonica officinalis	Heilziest	0,50	UG 11
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,20	UG 11
Centaurea cyanus	Kornblume	2,50	UG 11
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,10	UG 09
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,50	UG 11
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00	UG 09
Daucus carota	Wilde Möhre	2,00	UG 09
Galium album	Weißes Labkraut	2,00	UG 09
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00	UG 09
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG 09
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,20	UG 09
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG 11
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	0,50	UG 11
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	1,00	UG 11
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	3,00	UG 09
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,50	UG 11
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	1,00	UG 09
Malva moschata	Moschus-Malve	2,00	UG 11
Medicago lupulina	Gelbklee	1,00	UG 11
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,50	UG 09
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	0,50	UG 11
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,00	UG 09
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,50	UG 11
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,00	UG 09
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	1,00	UG 11
Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf	1,00	UG 11
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	1,00	UG 09
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,00	UG 11
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	2,00	UG 09
Scorzoneroidees autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,00	UG 09
Silene dioica	Rote Lichtnelke	1,00	UG 09
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	2,00	UG 09
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,50	UG 09
Vicia cracca	Vogelwicke	0,50	UG 09
		50,00	
Gräser 50%			
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00	UG 11
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00	UG 11
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	4,00	UG 11
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	1,00	UG 09
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	3,00	UG 09
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	3,00	UG 11
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,00	UG 11
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	5,00	UG 11
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	8,00	UG 09
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	10,00	UG 11
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	4,00	UG 09
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00	UG 09
		50,00	
Gesamt		100,00	

14. Karte Biotope ohne Überlagerung



15. Karte Biotope mit Überlagerung



Änderung des Flächennutzungsplans in Plankstadt

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gemeinbedarfsfläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 30.03.2020 am Verfahren beteiligt und bis 12.05.2020 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	06.04.2020	X		
2.	Bürgermeisteramt Dossenheim				
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen	30.03.2020	X		
4.	Stadtverwaltung Eppelheim	05.05.2020	X		
5.	Bürgermeisteramt Heddesheim	30.03.2020	X		
6.	Stadtverwaltung Heidelberg				
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße	08.04.2020	X		
8.	Bürgermeisteramt Ilvesheim				
9.	Gemeindeverwaltung Ketsch				
10.	Bürgermeisteramt Ladenburg				
11.	Stadtverwaltung Leimen				
12.	Stadtverwaltung Mannheim				
13.	Bürgermeisteramt Nußloch				
14.	Gemeindeverwaltung Oftersheim				
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	23.04.2020	X		
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde	22.04.2020	X		

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregungen B-Plan	Anregungen FNP
22.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Wasserversorgung / Grundwasserschutz	28.04.2020	X		
23.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht			X	
24.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Bodenschutzbehörde		X		
25.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung	02.04.2020	X		
26.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	21.04.2020	X		
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt Heidelberg				
28.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung				
29.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Verkehrswesen	31.03.2020	X		
30.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	15.04.2020	X		
31.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung	15.05.2020	X		
32.	VRRN	26.05.2020	X		
Sonstige					
33.	IHK Rhein-Neckar	08.05.2020		X	X
34.	Einzelhandelsverband Nord-Baden				
35.	NABU Rhein-Neckar-Odenwald				
36.	BUND Rhein-Neckar-Odenwald				

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.04.2020 bis 12.05.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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
23.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht Stellungnahme vom 28.04.2020</p>	
	<p>[...] Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Aufgrund der Umnutzung und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird der Wasserhaushalt beeinflusst, da aufgrund dessen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird. Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „<i>Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung</i>“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „<i>Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten</i>“ werden verwiesen.</p> <p>Wir empfehlen ebenfalls das Dach des Supermarktes als Gründach auszubilden, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern. Das Niederschlagswasser der Flächen (Dach und Parkplatz) sollte gesammelt einer Versickerungsmulde zugeführt werden und alternativ die Parkplätze mit versickerungsfähigem Pflaster ausgestattet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.</p> <p><u>Empfehlungen für Gründächer:</u> 1. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.</p> <p><u>Vorteile des Gründaches:</u> Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch die Ebene der Bebauungsplanung, nicht die Flächennutzungsplanung.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
31.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung Stellungnahme vom 15.05.2020</p>	
	<p>Mit Schreiben vom 30.03.2020 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² VKF geschaffen werden. Hierzu soll eine bisherige Sport- und Freizeitfläche im Umfang von ca. 0,9 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden. Entsprechend der textlichen Bestimmungen sollen Nahversorgungsnutzungen (Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren) zulässig sein.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Unterlagen steht die Planung im Einklang mit dem „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“, dessen Fortschreibung durch den Nachbarschaftsverband im März 2020 beschlossen wurde, wie auch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde.</p> <p>Derzeit verfügt diese ausschließlich über zwei Lebensmittel-discounter, durch die Schließung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte ergibt sich eine Versorgungslücke.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung baten wir mit Schreiben vom 14.11.2019 um eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten im Landesentwicklungsplan (PS 3.3.7) und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (PS 1.7.2.3). Diese liegt jetzt vor (imakomm Akademie, Januar 2020). Der Gutachter kommt mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung zu den folgenden Einschätzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentrationsgebot: Auch wenn die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion besitzt, wird das Vorhaben als raumverträglicher Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung bewertet. Schädliche Wirkungen werden nicht erwartet. • Integrationsgebot: Der Standort befindet sich in Ortsrandlage. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohnbebauung sowie einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (ÖPNV, Fuß, Rad) wird das Integrationsgebot als erfüllt betrachtet. Alternativstandorte mit höherer Eignung seien nicht vorhanden. • Kongruenzgebot: Entsprechend der Auswirkungsanalyse werden 73-74% der Umsätze des neuen Einzelhandelsstandortes aus Plankstadt generiert. Das Kongruenzgebot wird als erfüllt betrachtet. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungsverbot: Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten gegenüber bestehenden Nahversorgungsstandorten in Plankstadt wie auch in Schwetzingen, Oftersheim, Eppelheim, Brühl und Ketsch bewegen sich innerhalb eines Spektrums von bis zu max. 9-10%. Schädliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen werden demnach nicht erwartet. <p>Demnach stünde das Vorhaben in der geplanten Größenordnung im Einklang mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Landes- und Regionalplanung. Diese Einschätzung halten wir für plausibel, von unserer Seite bestehen keine Einwände. Belange der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen.</p>	
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
32.	<p>VRRN Stellungnahme vom 26.05.2020</p>	
	<p>[...] mit Schreiben vom 30. März haben Sie den Verband Region Rhein-Neckar an dem o.g. Verfahren beteiligt. Dafür bedanken wir uns.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht nehmen wir zu dem Vorhaben und der Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wie folgt Stellung:</p> <p>Auf einer Fläche von ca. 1 ha sollen mit der vorliegenden Planung die baurechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.500 qm und eines Drogeriemarktes mit max. 800 qm VKF geschaffen werden. Dazu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Ladengebiet“ ausgewiesen werden.</p> <p>Die Planung steht sowohl im Einklang mit dem „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde.</p> <p>Ebenso kommt die Auswirkungsanalyse der imakomm Akademie im Januar 2020 zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den raumordnerischen Geboten und Verboten (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) im Einklang steht. Das Vorhaben wird insgesamt als raumverträglicher Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in Plankstadt beurteilt (auch im Zusammenhang mit der Schließung eines Lebensmittelmarktes in Ortsmitte) und schädliche Auswirkungen in Bezug auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden nicht gesehen.</p> <p>Der gutachterlichen Einschätzung der imakomm Akademie können wir uns anschließen.</p> <p>Vor dem aufgezeigten Hintergrund werden seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar zu der vorliegenden Planung und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim keine Einwendungen erhoben. Wir stimmen dieser somit zu.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
		Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.
33.	IHK Rhein-Neckar Stellungnahme vom 08.05.2020	
	<p>[...] die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p><u>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</u></p> <p>Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen: Die IHK Rhein-Neckar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. • setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. • setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. • setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. • setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. • Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund. <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Das Planvorhaben umfasst eine Einzelhandelsagglomeration mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt. Die Verkaufsfläche der beiden Märkte soll zusammengerechnet 2.300 Quadratmeter betragen, die jeweils sortimentscharf als maximale Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der Lage und der Größenordnung sind die raumordnerischen Zielvorgaben zu prüfen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar stimmt den geplanten Ansiedlungen eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Drogeriemarkt nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Als Grundlage der Entscheidung ist die Auswirkungsanalyse von zentraler Bedeutung.</p> <p>Wir beurteilen die raumordnerischen Zielsetzungen (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar sowie Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg) wie folgt:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Auswirkungsanalyse und das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen als zentrale Beurteilungsgrundlagen herangezogen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wurde im Vorfeld der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim abgestimmt. Aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung sind die für das FNP-Änderungsverfahren relevanten Betrachtungen ausreichend behandelt. Es sind laut Gutachter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Standort- und Umlandgemeinden zu erwarten.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
		Ebenfalls steht das Vorhaben mit dem „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Otfersheim, Plankstadt und Schwetzingen – Fortschreibung 2019“, das am 02.03.2020 durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes beschlossen wurde, in Einklang. Diesem zufolge kommt Plankstadt aufgrund der bestehenden Unterversorgung aktuell ein Vorrang bei neuen nahversorgungsbezogenen Märkten zu.
	<p>1. Zentralitätsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in Untertentren zulässig. (...) Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.“ Der Gemeinde Plankstadt ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Laut den gutachterlichen Aussagen soll das geplante Vorhaben der Verbesserung der Nahversorgung dienen. Aus unserer Sicht ist eine verbrauchernahe Grundversorgung am Standort Plankstadt mit den beiden an den Ortsrändern gelegenen Discountern nicht flächendeckend gegeben. Die neuen Märkte würden die Nahversorgung hinsichtlich Sortimentstiefe und -breite verbessern sowie das Defizit der Kaufkraftbindung reduzieren. Somit könnte unter Einhaltung der weiteren raumordnerischen Zielvorgaben das Zentralitätsgebot bestätigt werden.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	<p>2. Kongruenzgebot „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“ Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereich in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Den maßgeblichen Verflechtungsbereich stellt bei diesem Vorhaben die Gemeinde Plankstadt dar. Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass für den Lebensmittelmarkt etwa 75 Prozent und für den Drogeriemarkt etwa 71 Prozent generierter Umsatz aus Plankstadt angenommen werden. Der Anteil des gesamten Planumsatzes aus Plankstadt beträgt 73-74 Prozent. Diese Einschätzung erscheint uns nachvollziehbar. Das Kongruenzgebot ist damit erfüllt.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	<p>3. Beeinträchtungsverbot „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird die Einschätzung geteilt, dass bei der Anwendung von Umverteilungsquoten der Schwellenwert von 10 Prozent nicht pau-

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtigungsverbot verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent.</p> <p>Der genannte Schwellenwert ist bei der Anwendung der Umverteilungsquoten nicht pauschal anwendbar. Vielmehr sind der Einzelfall und die Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen. Es ist denkbar, dass sich auch bei Nichterreichen der 10 Prozent an Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben können.</p>	<p>schal angewendet werden kann. 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 auf die wohnungsnah Grundversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Standort- und Nachbargemeinden.</p> <p>Es sind laut Gutachter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Standort- und Umlandgemeinden zu erwarten. Diese Einschätzung wird als plausibel erachtet.</p>
	<p><i>Städtebauliche Entwicklung im Ortskern</i></p> <p>Für den zentralen Versorgungsbereich in Plankstadt werden Umverteilungseffekte von 7-8 Prozent im Sortiment „Gesundheit und Körperpflege“ angenommen. Hierbei ist zwingend zu beachten, dass in der Ortsmitte von Plankstadt eine geringe Ausstattung nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden ist und ein hoher Kaufkraftabfluss vorherrscht. Bereits 2012 wurde in der Einschätzung der imakomm Akademie GmbH zum Lebensmittelstandort Plankstadt empfohlen, das Adler-Areal im Ortskern zu reaktiveren und dort einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Eine zusätzlich entstehende Umsatzumverteilung zulasten des zentralen Versorgungsbereichs – auch deutlich unter 10 Prozent – sollten für Plankstadt deshalb besonders kritisch betrachtet werden. Alternative Flächen in zentraler Lage sind für einen Supermarkt (und Drogerie markt) dieser Größe jedoch nicht vorhanden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist bekannt, dass in der Ortsmitte Plankstadts im Hinblick auf nahversorgungsbezogene Sortimente eine räumliche Versorgungslücke besteht. Gleichzeitig stehen innerhalb der Ortsmitte jedoch keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung, die hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und -zuschnitt den Flächen eines neu anzusiedelnden modernen Lebensmittel- oder Drogeriemarktes entsprechen. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass das angeführte Vorhaben zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters in integrierter Lage auf dem ehemaligen Adler-Areal im Jahr 2012 durch den Gemeinderat Plankstadt abgelehnt wurde.</p> <p>Die Umverteilungsquote von 7-8 % im Sortiment Gesundheit und Körperpflege kann im Bereich der Innenstadtlagen akzeptiert werden, da laut Gutachter eine Gefährdung der bestehenden Anbieter aufgrund der Aufteilung der Umverteilungen pro Anbieter und des Spezialangebotes der Innenstadt nicht zu erwarten ist.</p>
	<p><i>Nahversorgung der Bevölkerung</i></p> <p>In Plankstadt übernehmen beide an Ortsrandlagen gelegenen Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch die periphere Lage handelt es sich sowohl bei Penny als auch Netto um einen nicht integrierten Standort. Die bestehenden Filialen sowie die neu geplanten Märkte befinden sich in vergleichbaren städtebaulichen Lagen. Potentielle Geschäftsaufgaben durch die Neuansiedlungen wären rein wettbewerblichen Auswirkungen zuzuordnen. Die Nahversorgungsfunktion könnte bei einer Geschäftsaufgabe eines</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Gefährdung der genannten Nahversorgungsstandorte ist laut Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten. Die Umverteilungen liegen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei 4-5 % (Netto) bzw. 5-6 % (Penny) sowie im Bereich Gesundheit- und Körperpflege bei 8-9 %. Beide Anbieter werden als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt. Im Bereich Gesundheit und Körperpflege sind zudem lediglich die Randsortimente der Discounter betroffen. Daher sind</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>bestehenden Discounters durch den Supermarkt aufrechterhalten werden, ohne dass zusätzlich städtebauliche Beeinträchtigungen entstehen würden.</p>	<p>laut Gutachter die Versorgungsstrukturen insgesamt nicht gefährdet.</p> <p>Unabhängig davon wird die Einschätzung geteilt, dass bei einer Geschäftsaufgabe der genannten Discounter keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten wären.</p>
	<p><i>Einteilung des Einzugsgebiet</i> Dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen ist zu entnehmen, dass in Schwetzingen beide Lebensmitteldiscounter in der Borsigstraße, der am nächsten an Plankstadt gelegene Vollsortimenter in der Scheffelstraße und das Kaufland Versorgungsanteile für Plankstadt übernehmen. Kaufkraft aus Plankstadt fließt demnach vor allem an diese Standorte Schwetzingens. Diese abfließenden Umsätze sollen mit den neuen Märkten zurückgewonnen werden.</p> <p>Kaufland gehört zur Zone 2b, welche laut Auswirkungsanalyse höhere Kaufkraftanteile aus Plankstadt bindet als Zone 2c. Lidl und Aldi in der Borsigstraße sowie Rewe in der Scheffelstraße sind der Zone 2c zugeordnet. Laut Auswirkungsanalyse wird Kaufkraft aus Zone 2c kaum von der geplanten Angebotsstruktur in Plankstadt tangiert.</p> <p>Diese Bewertung steht der oben genannten Einschätzung der interkommunalen Verflechtungen entgegen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die differenzierte Einteilung infolge der Angaben des gemeinsamen Konzepts, der räumlichen Nähe zwischen Plankstadt und genannten Betrieben in Zone 2c sowie der direkten Straßenverbindung nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es liegt kein Widerspruch zwischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und Auswirkungsanalyse vor, da die entsprechende Passage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept die Umlenkungen der Plankstädter Kaufkraft, die Passage der Auswirkungsanalyse hingegen die Umlenkungen der Schwetzingener Kaufkraft beschreibt.</p> <p>In der Stellungnahme wird sich auf S. 56f. des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes bezogen. In der entsprechenden Passage wird die Aussage getroffen, dass Plankstädter Kaufkraft derzeit an die Standorte Borsigstr. und Scheffelstr. (=Zone 2c) sowie das Kaufland (=Zone 2b) abfließt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich weiterhin auf S. 30 der Auswirkungsanalyse, in der die Umlenkungen der Schwetzingener – nicht der Plankstädter – Kaufkraft beschrieben werden: „Ebenso wie aus Plankstadt sind in den in den nördlichen Stadtteilen von Schwetzingen (vor allem Zone 2a) noch Kaufkraftumlenkungen zu erwarten. [...] In Zone 2b bestehen in der Innenstadt bereits eigenen Lebensmittelangebote bzw. sind im nördlichen Stadtteil Hirschacker räumlich näher in Brühl vorhanden, so das hier bereits von niedrigeren Kaufkraftanteilen als in Zone 2a auszugehen ist. Kaufkraft aus Zone 2c wird kaum von den neuen Angebotsstrukturen in Plankstadt tangiert werden.“</p> <p>Folglich werden mit der Aussage zwei verschiedene Sachverhalte beschrieben, die nicht im Widerspruch zueinander stehen.</p> <p>Die differenzierte Einteilung der Zone 2 des Einzugsgebietes erfolgte auf Anregung der interkommunalen Flächennutzungsplanung. Entsprechend des interkommunalen Einzelhandelsleitbildes sind neue Märkte nach Einzelfallprüfung möglich, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Grundversorgung der Standort- und Nachbargemeinden entstehen. Um die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf einen kleinflächigen Nahversorger im Schwetzingener Norden, der für das Ziel der Sicher-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Ferner werden die Filialen von Lidl, Aldi und Rewe durch diese Einteilung zusammen mit der Einzelhandelsagglomeration an der Hockenheimer Landstraße gruppiert. Aus Plankstadt ist der Nahversorgungsstandort Hockenheimer Landstraße allerdings wesentlich schlechter zu erreichen als die Scheffel- und Borsigstraße. Diese Zuordnung lässt aus unserer Sicht die Umsatzumverteilungen dank des hohen Gesamtumsatzes der Zone 2c (62,0 Mio. Euro) geringer erscheinen, als sie tatsächlich sind. Die Nahversorgungsstandorte Scheffel- und Borsigstraße sollten sich deshalb wie das Kaufland in der Zone 2b befinden.</p> <p>Bei der Ermittlung der Umsatzherkünfte von außerhalb Plankstadts (Zone 2) liegt der Fokus darauf, von wo die Kunden zum Planstandort kommen. Nicht angemessen beachtet wird, von welchen bestehenden Nahversorgungslagen die Umsätze der Plankstadter Bevölkerung zurückgeholt werden. Solche Rückholungen (insg. 4,8 Mio. Euro) sind für fast 70 Prozent des geplanten Umsatzes im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ verantwortlich. Obwohl die Kaufkraftrückholung aus Zone 2c einen Anteil von 60 Prozent an der gesamten Kaufkraftrückholung aufweist, wird durch die vorgenommene Einteilung suggeriert, dass diese Lagen kaum von der geplanten Angebotsstruktur in Plankstadt tangiert werden.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf die genannten Standorte werden in der Auswirkungsanalyse ausgeschlossen. Diese Einschätzung kann die IHK Rhein-Neckar mit den aktuellen Angaben aus der Auswirkungsanalyse nicht bestätigen, denn insbesondere bei der Einteilung des Einzugsgebietes bleiben aus Sicht der IHK Rhein-Neckar Unklarheiten bestehen.</p>	<p>Stellung der wohnungsnahen Grundversorgung von Bedeutung ist, vertiefend beurteilen zu können, wurde eine weitere Untergliederung von Zone 2 vorgenommen. Für diese Betrachtung ist folglich vor allem Zone 2a von Bedeutung.</p> <p>Eine andere Unterteilung der Zonen 2b und 2c ist durchaus denkbar. Mit der vorgenommenen Unterteilung sind die für das FNP-Änderungsverfahren relevanten Belange jedoch ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird mit der Ausweisung der absoluten und relativen Umsatzumverteilungen je Nahversorgungsstandort im Gutachten eine differenzierte Darstellung der Umverteilungen in Zone 2c vorgenommen.</p> <p>Auf S. 51 des Gutachtens wird für Zone 2 differenziert dargestellt aus welchen Nahversorgungslagen Kaufkraft zurückgeholt wird. Da entsprechend der Zielsetzungen des „Leitbilds zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ Plankstadt aktuell ein Vorrang bei neuen nahversorgungsbezogenen Märkten zukommt, können die hohen Kaufkraftrückholungen aus Zone 2 aus Sicht der interkommunalen Einzelhandelssteuerung akzeptiert werden.</p> <p>Aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung sind die für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren relevanten Betrachtungen in der Auswirkungsanalyse ausreichend behandelt. Die gutachterliche Schlussfolgerung, dass keine negativen Auswirkungen auf die Standort- und Nachbargemeinden zu erwarten sind, kann nachvollzogen werden. Dabei ist von Bedeutung, dass die angesprochenen Standorte nicht als städtebaulich schutzwürdig angesehen werden und die zu erwartenden Umverteilungen lediglich wettbewerblich sind. Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist daher nicht erforderlich.</p>
	<p>4. Integrationsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.“ Das Integrationsgebot sieht vor, Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten anzusiedeln, die räumlich und funktional Siedlungskernen zugeordnet werden können. Zwecks Konkretisierung der integrierten Lagen sind</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>entsprechende „Zentralörtliche Standortbereiche“ gebietsscharf festgesetzt. Eine solche Ausweisung liegt im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, andere integrierte Standorte in Betracht. Voraussetzung ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und Ortskerne zu erwarten sind.</p> <p>Der geplante Standort ist nicht von Siedlungsbereichen umschlossen, sondern am Ortsrand gelegen. Die Nähe zur Wohnbebauung ist nicht direkt gegeben. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV besteht. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit liegt vor, allerdings ist der nächstgelegene Vollsortimenter in Schwetzingen aus dem Plankstadter Süden und Osten in einer ähnlichen Fahrtzeit zu erreichen.</p> <p>Aufgrund der nicht integrierten Lage des Planstandorts wird die Nahversorgung bei einer angenommenen fußläufigen Distanz von 750 Metern nicht signifikant verbessert. Die aus städtebaulicher Sicht besonders relevanten, unterversorgten Bereiche in der Ortsmitte können durch die geplante Ansiedlung nicht gestärkt werden. Seit dem Wegfall des Discounters in der Schubertstraße gibt es keinen zentral gelegenen Nahversorger mehr. Für die Wohngebiete im Nordosten Plankstadts ergibt sich infolge der geplanten Ansiedlung ebenfalls keine wohnortnähere Versorgungssituation.</p> <p>Wesentliche Beeinträchtigungen im Einzugsgebiet lassen sich mit den aktuell vorliegenden Informationen nicht ausschließen (vgl. 3. Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Weiterhin lässt sich die erforderliche integrierte Lage nicht bestätigen. Mangels alternativer Standorte für ein Vorhaben dieser Größe in integrierter Lage könnte das Vorhaben im Sinne des Integrationsgebots noch vertretbar sein.</p>	<p>Es wird die Auffassung geteilt, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Standort in Ortsrandlage handelt.</p> <p>Die Alternativenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Ortsmitte keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen, die hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und -zuschnitt den Flächen eines neu anzusiedelnden modernen Lebensmittel- oder Drogeriemarktes entsprechen. Auch im eher unterversorgten Nordosten der Gemeinde liegen keine geeigneten Flächen vor, die die wohnortnahe Versorgungssituation verbessern könnten.</p> <p>Der Standort Jahnstraße trägt zwar nicht unmittelbar zur Stärkung der Ortsmitte bei, leistet jedoch entsprechend des interkommunalen Einzelhandelsleitbildes einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung: Der Standort liegt in der Nähe größerer Wohngebiete.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Standort- und Nachbargemeinden zu erwarten sind. Die gutachterlichen Schlussfolgerungen werden als plausibel eingeschätzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Integrationsgebot als erfüllt betrachtet werden kann.</p>
	<p><u>Abschließende Beurteilung</u></p> <p>Das Planvorhaben dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Aus unserer Sicht besteht in Plankstadt diesbezüglich Verbesserungspotential. Aufgrund des geplanten Vorhabens am Ortsrand ist die fußläufige Erreichbarkeit für bisher nicht nahversorgte Wohngebiete gering. Die städtebaulich besonders relevanten Bereiche im Ortskern würden durch das Vorhaben nicht gestärkt werden. Unstrittig ist jedoch, dass für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters (und eines Drogeriemarkts) dieser Größe in integrierter Lage keine alternativen Standorte vorhanden sind.</p> <p>Für den vorliegenden Fall sollte das Zusammenspiel aus Agglomeration und Lage beachtet werden. Bei der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch der Nachbarschaftsverband vertritt die Auffassung, dass die Dimensionierung der</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Ermittlung der Verkaufsflächenpotentiale beider nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen wurde das Potential auf Basis der lokalen Kaufkraft errechnet. Die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben kann durch diese einfache Herangehensweise nicht legitimiert werden. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar werden die Faktoren gemeinsamer Standort von Vollsortimenter und Drogeriemarkt sowie Erreichbarkeit nicht angemessen berücksichtigt. Ein Backshop als Ergänzung der Edeka-Filiale und weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente im Drogeriemarkt würden auf bis zu 310 Quadratmetern für zusätzliche Frequenz sorgen. Umliegende Nahversorgungsstandorte in den Zonen 1 und 2 könnten angesichts dieses Agglomerationseffekts an der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz stärker beeinträchtigt werden als in der Auswirkungenanalyse angenommen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit 2.300 Quadratmetern überdimensioniert. Das Sortiment „Gesundheit und Körperpflege“ würde über die Randsortimente der bestehenden Lebensmitteldiscounter und des geplanten Supermarkts gedeckt werden. Einen zusätzlichen Drogeriemarkt erachten wir wegen der Attraktivität der Agglomeration aus Vollsortimenter, Drogeriemarkt und deren Ergänzungen im Sinne des Zentralen-Orte-Konzepts für nicht zielführend.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat angesichts der dargelegten Argumente Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ vorzuweisen. Wir schlagen stattdessen eine angepasste Planung ausschließlich mit dem Lebensmittelmarkt bei Wegfall des Drogeriemarkts vor. Sofern durch diese Änderung die raumordnerischen Gebote bestätigt und negative städtebauliche Effekte ausgeschlossen werden können, würde die IHK dem Vorhaben zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgung Plankstadts zustimmen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Verkaufsfläche nicht anhand der berechneten „freien“ Kaufkraftpotenziale erfolgen kann. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch Entwicklungen in einer bestimmten räumlichen Lage Verdrängungseffekte an anderer Stelle erfolgen und insofern städtebauliche Ziele beeinträchtigt werden. Aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung sind die für das FNP-Änderungsverfahren relevanten Betrachtungen in der Auswirkungenanalyse ausreichend behandelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Standort- und Nachbargemeinden zu erwarten sind. Die gutachterlichen Schlussfolgerungen werden als plausibel eingeschätzt.</p> <p>Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht Einvernehmen, dass jede Mitgliedsgemeinde über eine zeitgemäße und attraktive Nahversorgung verfügen soll. Darüber hinaus kommt Plankstadt entsprechend des „Leitbilds zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ aufgrund der bestehenden Unterversorgung aktuell ein Vorrang bei neuen nahversorgungsbezogenen Märkten zu.</p> <p>Im Hinblick auf die weiteren Mitgliedsgemeinden kann festgehalten werden, dass ein Doppelstandort aus Supermarkt und Drogeriemarkt mit Backshop den gängigen Betriebskonzepten entspricht. Gleichzeitig können durch das Betriebskonzept die Anzahl und Länge der Versorgungswege verringert werden. Auch vor diesem Hintergrund kann die Ansiedlung eines Drogeriemarkts positiv gesehen werden.</p> <p>Plankstadt verfügt zwar über keine zentralörtliche Funktion, da das Vorhaben jedoch einen Beitrag zur Nahversorgung leistet und keine schädlichen Auswirkungen erwartet werden, kann die Dimensionierung der Verkaufsfläche – auch im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans – akzeptiert werden.</p> <p>Eine Anpassung der Planung ist daher nicht erforderlich.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>