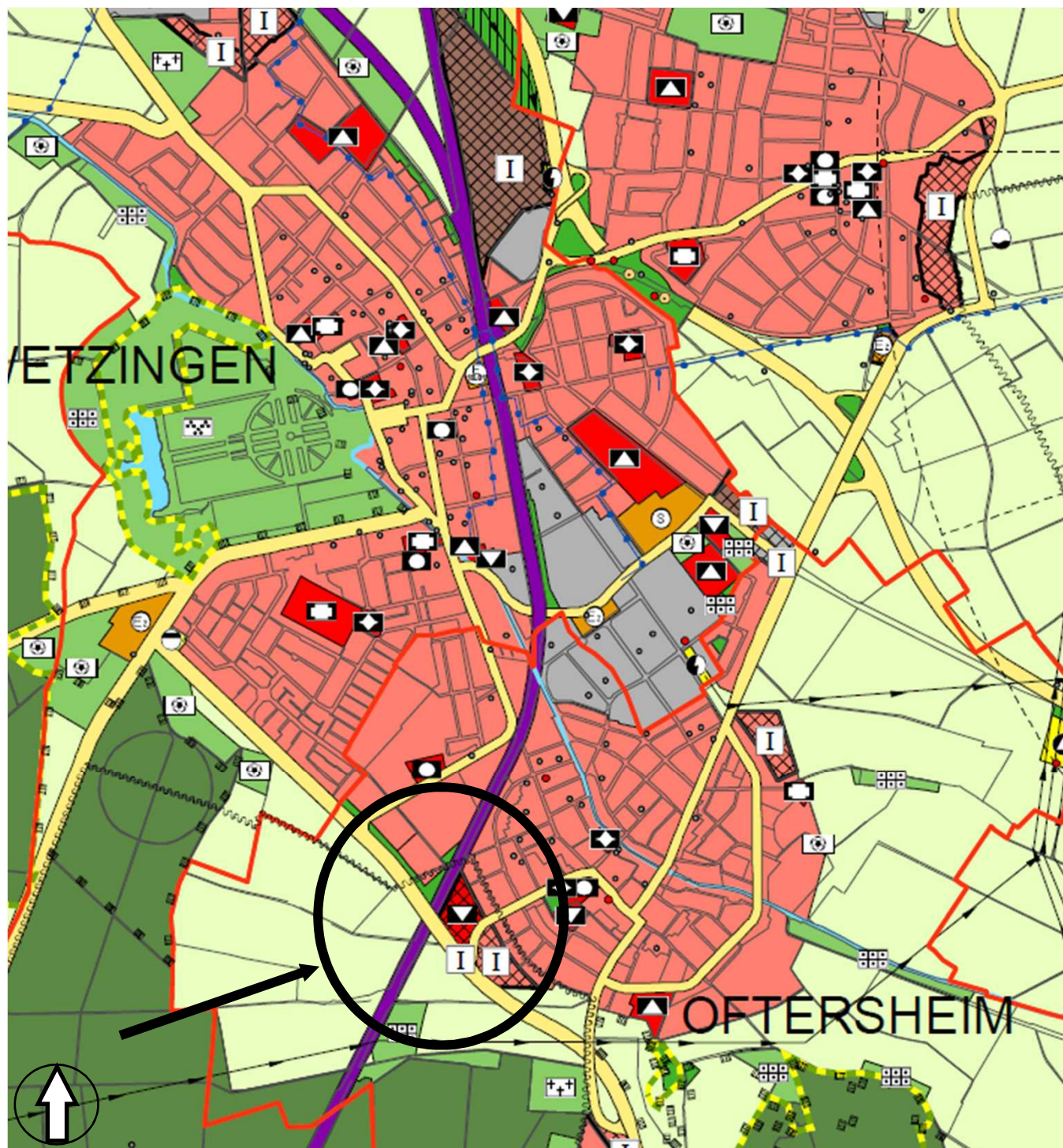


Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Oftersheim

Anlage 1

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung

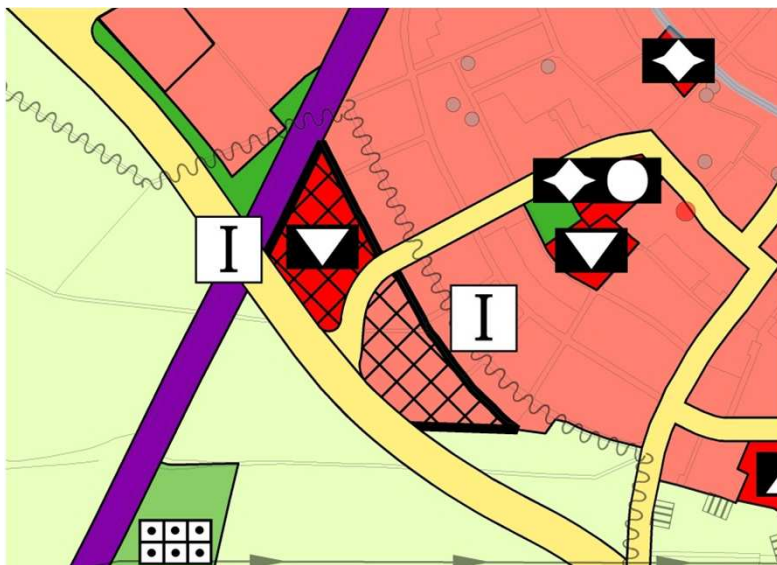


Aktuelle Plandarstellung

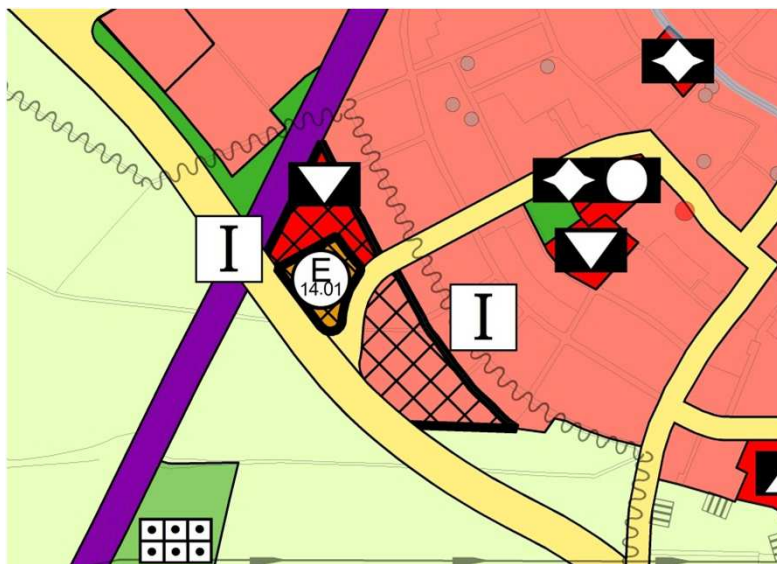


Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Oftersheim

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung



Ursprüngliche Darstellung des
FNP



Darstellung des FNP nach
Änderung



Entwurf vom 13.07.2011

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020:

Gemeinbedarfsfläche Kultur 1,6 ha

Ziel des Änderungsverfahrens:

Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung 1,6 ha



Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Oftersheim

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung

Textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 14.01

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

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















Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen

-  Wohnbaufläche
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Öffentliche Ordnung und Sicherheit
-  Bildung
-  Soziales und Gesundheit
-  Kultur
-  Seelsorge












Nachrichtliche Übernahmen

-  Entwicklungsfläche
-  Zeitstufe I : bis 2015
-  Zeitstufe II: 2016 bis 2020
-  Altlast
-  Altlastverdachtsfläche
-  Natur- / Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
-  Wasserschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
-  Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
-  Gemarkungsgrenzen

Arbeiten

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Dorfgebiet
-  Sonderbauflächen
-  Militärische Einrichtung
-  Flugplatz
-  Hafenanlage
-  Verkehrswirtschaft
-  Wissenschaftliche Einrichtung
-  Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Sport- und Freizeitanlage
-  Anlage mit sehr hohen Emissionen

Freiraum

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
-  Wald
-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Sport und Freizeitfläche
-  Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
-  Friedhof
-  Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
-  Sondergebiet Landschaftsbau
-  Abbaufäche
-  Gewässer / Fließgewässer

Infrastruktur

-  Wasserversorgung
-  Abwasserentsorgung
-  Abfallentsorgung
-  Energieversorgung
-  Telekommunikation
-  wichtige Straße / Verkehrsfläche
-  Straßentunnel / Querung
-  Fernbahn
-  S-Bahn und Fernbahn
-  Bahntunnel
-  Stadtbahn
-  Schifffahrtsweg
-  Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
-  Hochspannungsfreileitung



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Oftersheim

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 25.01.2012

Bearbeiter:

Martin Müller
Martina Seltmann



1. Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Oftersheim möchte auf einem etwa 1,6 ha großen Areal am südlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung schaffen. Auf der angrenzenden Fläche sollen Gewerbe, Feuerwehr und Rettungsdienste sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen untergebracht werden.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (FNP) erforderlich. Die bisher im FNP als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dargestellte Fläche wird verlagert. Der ursprüngliche Standort wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ gemäß § 13a BauGB im FNP bereits berichtigt. Mit Stand 30.05.2011 ist dieser nun als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Anlass der Planänderung

2.1 Hintergrund

Die Gemeinde Oftersheim möchte durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs künftig die Nahversorgung ihrer Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet sichern.

Mangels geeigneter Flächen für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb im Ortskern wurde im rechtswirksamen FNP am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ ein Standort für großflächigen Einzelhandel gesichert. Dieses Areal wurde in den vergangenen Jahren von Marktbetreibern aufgrund seiner Lage nicht angenommen. Von Seiten der Einzelhandelsbetreiber wird eine baulich bislang ungenutzte Fläche östlich der Bahntrasse deutlich besser bewertet. Um diesen Standort am südlichen Ortsrand planungsrechtlich zu sichern, hat die Gemeinde Oftersheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ beschlossen. Das entbehrlich gewordene Sondergebiet im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ wurde im Zusammenhang damit zum Wohngebiet überplant. Diese Planung ist seit 13.05.2011 rechtskräftig, in der Folge wurde hier der FNP gemäß § 13a BauGB berichtigt.

Damit der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ aus dem Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim (FNP) entwickelt werden kann, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung des FNP in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen“ erforderlich.



2.2 Der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“

Am 14.09.2010 hat die Gemeinde Oftersheim die Aufstellung Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ beschlossen. Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche war bislang baulich ungenutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden und Westen durch ein bestehendes Wohnquartier und einen Bahndamm begrenzt. Südlich verläuft die Bundesstraße B 291, die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen mit der Zeitstufe I dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs zur Sicherung der Grundversorgung in Oftersheim.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet: Flächenangebot für Gewerbetreibende. Einzelhandel zur Nahversorgung ist ausgeschlossen. Für Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Nachweis im Zuge der Baugenehmigung erforderlich, wonach die Nutzung in Einklang mit dem interkommunalen Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in den Kommunen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, den Vorgaben der Raumordnung sowie der Einzelhandelskonzeption des FNP stehen muss.
- Gemeinbedarf Feuerwehr und Rettungsdienste: Feuerwehr und DRK sollen an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort konzentriert werden.
- Gemeinbedarf Kultur, Sport und Freizeit: Flächen zum Ausbau der entsprechenden Infrastruktur für die Oftersheimer Bevölkerung.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff werden mehrere Punkte angeführt:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten umfassen das Plangebiet im Westen, Süden und Osten.
- Angrenzend an das Plangebiet sind auf einer externen Ausgleichsfläche der Erhalt von Bäumen sowie Neupflanzungen vorgesehen.

Aufgrund des jeweils geringen Flächenumfangs werden das Gemeinbedarfsgebiet „Feuerwehr und Rettungsdienst“ sowie die gewerbliche Baufläche nicht im FNP dargestellt, diese sind aus dem FNP entwickelt. Im Bereich des Sondergebiets Einzelhandel wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

2.3 Einzelhandelskonzept und Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels der drei Gemeinden Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Die beiden Gemeinden Oftersheim und Plankstadt und die Stadt Schwetzingen sind in ihrer Siedlungsstruktur eng zusammengewachsen. In der Folge beeinflussen sich die Kommunen in ihren Entwicklungen gegenseitig stark. So führt das ausgeprägte Schwetzinger Angebot im Bereich der Nahversorgung zu großen Kaufkraftabflüssen in den Gemeinden Oftersheim und Plankstadt. Um den Einzelhandel in Zukunft besser steuern zu können, haben Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen im Jahr 2008 ein gemeinsames Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Als ein zentra-



les Ergebnis für Oftersheim hat sich herausgestellt, dass derzeit im Bereich Nahversorgung nur rund 26% der lokalen Kaufkraft in Oftersheim gebunden werden können.

Mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wurde aufbauend auf das Gutachten ein interkommunales Leitbild zur künftigen Einzelhandelssteuerung entwickelt und im Jahr 2009 durch die Gemeinderäte der drei Kommunen beschlossen. Drei zentrale Regeln bilden die Grundlage für aufeinander abgestimmte kommunale Maßnahmenkonzepte und die künftige Abstimmung bei der Ansiedlung von Einzelhandel:

Demnach streben alle Gemeinden an, ihre Nahversorgung in integrierten Lagen zu stärken. Nahversorgungsbezogener Einzelhandel wird nur noch zugelassen, wenn er mit dem Leitbild vereinbar ist. Oftersheim und Plankstadt genießen solange Vorrang bei der Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel bis ein Ausgleich so weit wie möglich geschaffen ist. Damit entsteht in den Gemeinden Plankstadt und Oftersheim Spielraum für die Stärkung der Versorgung der eigenen Bevölkerung.

Im Gegenzug vermeiden Plankstadt und Oftersheim Einzelhandelsansiedlungen, die die mittelzentrale Funktion Schwetzingens gefährden könnten. Der Nachbarschaftsverband erhält eine Koordinierungsfunktion und stellt den Informationsaustausch zwischen den Gemeinden sicher.

Diese Einzelhandelskonzeption ist zentrale Grundlage für nachfolgende Bauleitplanverfahren.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim betrifft den südwestlichen Ortsrand von Oftersheim. Die zu ändernden Flächen liegen im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“. Der wirksame FNP stellt den Bereich des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ als Gemeinbedarfsfläche Kultur dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3.1 Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen E 14.01

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von neuen Einzelhandelsvorhaben ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung am 03.05.2006 beschlossen wurde. Demnach sind insbesondere folgende Kriterien für Einzelhandelsvorhaben relevant:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.



Diese Zielsetzungen stehen im Übrigen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung wie dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.

Weiter sind die Vorgaben des Baugesetzbuches relevant, wonach der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden eine besondere Bedeutung beizumessen ist.

Hinzu kommt das im Jahr 2009 durch die drei Gemeinden Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen beschlossene Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels, das dem interkommunalen Interessensausgleich dient und auf den Ergebnissen des gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes basiert.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtungen“ von ihrem bisher vorgesehenen Standort westlich der Bahnlinie in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche östlich der Bahnlinie verlagert. Nachfolgende ergänzende textliche Bestimmungen grenzen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des FNP sicher.

Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 14.01:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

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

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich sicherstellen, dass zulässige Vorhaben der Nahversorgung von Oftersheim dienen und die Ortskerne auch der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen.

Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandels und weitere Plansicherung

Für das Einzelhandelsvorhaben am südlichen Ortsrand von Oftersheim wurde bereits 2009 im Rahmen des gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes von Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen eine erste Verträglichkeitsanalyse erstellt und auf der Basis neuer Annahmen im Mai 2010 aktualisiert.

Gesichert ist demnach, dass ein anzusiedelnder Betrieb am Planstandort seine Umsätze vorwiegend mit Kunden aus Oftersheim erzielen wird. Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden Plankstadt und Schwetzingen können für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden. Die höchsten Umverteilungen werden sich in Schwetzingen ergeben, sie lassen sich jedoch größtenteils als Rückholung von Kaufkraft



verstehen. Insofern stimmt das Vorhaben mit dem interkommunalen Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen und der Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbands überein.

Nach Abgleich der vorliegenden Ergebnisse muss damit gerechnet werden, dass der Ortskern von Oftersheim durch den im Bebauungsplan zulässigen großflächigen Einzelhandel beeinträchtigt wird. Die Erstbegutachtung des Standorts ergab für eine geplante Verkaufsfläche von 1.500m² eine Umverteilungsquote von 15% in Oftersheim und damit eine Überschreitung des üblicherweise angesetzten Schwellenwerts von 10% Kaufkraftumverteilung. Damit wäre das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot verletzt.

Einer zweiten Analyse (Imakomm, Mai 2010) liegt eine Verkaufsfläche von 1.650 m zugrunde. Die berechneten Auswirkungen belaufen sich nur noch auf rund 10% Kaufkraftumverteilung, trotzdem wird damit der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots erreicht. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan erlaubt eine etwas höhere Verkaufsfläche von 1.800m², weshalb davon ausgegangen werden muss, dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot verletzt ist.

Damit der geplante Standort trotzdem verwirklicht werden kann, wird ergänzend zu den textlichen Bestimmungen der Flächennutzungsplanänderung eine zusätzliche Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Anhand einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Oftersheim, dem Nachbarschaftsverband und dem Betreiber des geplanten Marktes wird eine Standortgarantie für das bestehende Nahversorgungsgeschäft im Versorgungskern von Oftersheim gegeben. Diese gilt auch für den Fall, dass durch die Attraktivität des neuen Standorts die Umsatzleistung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Versorgungskern für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreicht. Damit soll der für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns wichtige Betrieb für die Dauer von mindestens zehn Jahren in seinem Bestand gesichert werden. Der Vertrag ist bereits abgeschlossen.

Im Plangebiet soll zukünftig auch eine Fläche für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Um sicherzustellen, dass von einer Bebauung auf diesen Flächen keine Beeinträchtigungen des Ortskerns sowie auf die oben genannten regionalen und interkommunalen Ziele ausgehen, wird in nachgelagerten Verfahren Einzelhandel nur ausnahmsweise und mit Nachweis der Verträglichkeit zulässig sein.

Hinweis für nachrangige Genehmigungsverfahren

Die Verträglichkeitsprüfung für ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel gemäß Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind der Nachbarschaftsverband sowie die Träger der Belange der Raumordnung zu beteiligen. Für die Beurteilung ist insbesondere auch die textliche Bestimmung Nr. 3 der FNP-Änderung relevant (Agglomerationswirkungen).



3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands analysiert für alle Entwicklungsflächen des FNP die im Falle einer Bebauung betroffenen Schutzgüter und nimmt eine Einstufung der entstehenden Konflikte vor. In Bezug auf die Entwicklungsfläche 14.3 „Gemeinbedarf Kultur“ östlich der Bahnlinie in Oftersheim wird der Konflikt mit dem Schutzgut Boden als hoch eingestuft. Mittlere Konflikte werden in Bezug auf die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere erkannt.

Als Suchraum für den Ausgleich im Falle einer Bebauung sind die Freiflächen nördlich der B 291 vorgesehen. Der Landschaftsplan schlägt als Maßnahmenschwerpunkt für die weitere Planung vor, den Siedlungsrand abschließend und landschaftsgerecht zu gestalten. Außerdem sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche vermieden werden und eine Nutzungsintensivierung und Biotopentwicklung im Bereich Wingertsbuckel erfolgen (vgl. LP, Anhang VI-1, Konflikttabelle 14.3 Oftersheim: Hartlache).

Die vorgesehene Änderung des FNP steht insgesamt in Einklang mit dem Landschaftsplan, da nur die bauliche Nutzung geändert wird und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

4. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel seitens der Raumordnung sind die einzelhandelsbezogenen Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) sowie des Regionalplans des Verbands Region Rhein-Neckar maßgeblich. Wesentliche Maßgaben sind das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot.

Der Gemeinde Oftersheim kommt nach LEP und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zu. Laut dem Konzentrationsgebot des LEP kann großflächiger Einzelhandel jedoch nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren angesiedelt werden. Ausnahmen gelten lediglich, um die Grundversorgung der Bevölkerung einer Gemeinde zu sichern oder wenn eine nichtzentrale Gemeinde mit dem Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes zusammengewachsen ist. Beide Ausnahmen treffen auf die Gemeinde Oftersheim zu.

Der ursprünglich genehmigte Standort am Ortsrand westlich der Bahnlinie hat sich aufgrund der großen Anzahl an Konkurrenzstandorten in der Nachbarstadt als nicht umsetzbar erwiesen. Im engen und kleinteilig strukturierten Ortskern von Oftersheim sind keine adäquaten Flächen für die notwendige Neuansiedlung von Einzelhandel verfügbar. Das Plangebiet im Süden der Gemeinde ist damit derzeit die einzige Fläche, auf der die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Auch der neu gewählte Standort grenzt im FNP an Wohnbauflächen an und wird als integriert bewertet.

Da Nahversorgungsbetriebe in Oftersheim nur in äußerst geringem Umfang vorhanden sind, ist damit zu rechnen, dass ein neu anzusiedelnder Betrieb seine Umsätze vor allem mit Kunden aus Oftersheim erzielen wird, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.



Aufgrund des dünnen Besatzes mit Nahversorgungsbetrieben wird der vorhandene Einzelhandel im Ortskern jedoch auch übermäßig von einer Neuansiedlung betroffen sein. Das Beeinträchtigungsverbot des Regionalplans kann nach den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalysen nicht ohne weiteres eingehalten werden. In Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Regierungspräsidium Karlsruhe konnte jedoch eine geeignete Regelung gefunden werden, die eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortskerns von Oftersheim durch das Vorhaben verhindern soll. Hierzu wurde zwischen der Gemeinde Oftersheim, dem Nachbarschaftsverband und dem Marktbetreiber ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der den Fortbestand des bestehenden Lebensmittelmarkts für die Dauer von 10 Jahren sichern soll.

Insgesamt stimmt das Vorhaben mit den Belangen der Raumordnung überein.

5. Hinweise für nachrangige Plan- und Genehmigungsverfahren

Die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung überplanten Flächen liegen innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets. Bei Bauvorhaben sind die Schutzbestimmungen der jeweils gültigen Rechtsverordnung einzuhalten.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Eine genauere Prüfung ist im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Gegebenenfalls sind als Maßnahme gegen den Hochwasserschutz größere Regenrückhaltebecken erforderlich.

Auf den Hinweis für nachrangige Genehmigungsverfahren in Kapitel 3.1 wird verwiesen.

6. Verfahren

Der Oftersheimer Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligungsverfahren 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 15.04. bis 13.05.2011 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2011. Mit Frist bis 12.05.2011 wurde um Mitteilung der betroffenen Belange gebeten.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2011 am Verfahren beteiligt und bis 29.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.



ten. Es sind mehrere Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung lagen in der Zeit vom 01.08.2011 bis 05.09.2011 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ zugrunde. Dieser behandelt alle für die Flächennutzungsplanänderung relevanten und darüber hinausgehende umweltspezifische Aspekte in detaillierter und umfassender Weise.

Die Frage einer weiteren Alternativenprüfung stellt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht, da hier keine Neuausweisung von Bauland, sondern nur eine Änderung der baulichen Nutzungsart vorgesehen ist.

Bauleitplanung
Gemeinde Oftersheim
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Oftersheim

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 25.08.2011

INHALT	SEITE
1. Einleitung	1
1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	1
1.2. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.....	1
1.3. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet	4
1.3.1. Fachgesetze und –pläne	4
1.3.2. Schutzgebiete.....	5
2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen.....	7
2.1. Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme)	7
2.1.1. Schutzgut Arten und Biotope	7
2.1.2. Schutzgut Boden	8
2.1.3. Schutzgut Wasser	9
2.1.4. Schutzgut Klima/Luft	9
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.1.6. Schutzgut Mensch	12
2.1.7. Kultur- und Sachgüter.....	13
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, Planungsalternativen	13
2.2.1. Schutzgut Arten und Biotope	13
2.2.2. Schutzgut Boden und Wasser	13
2.2.3. Schutzgut Klima/Luft	13
2.2.4. Schutzgut Landschaftsbild.....	13
2.2.5. Schutzgut Mensch	13
2.2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
2.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	14
2.4. Planungsalternativen	15
2.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleich.....	16
2.5.1. Schutzgut Arten- und Biotope	16
2.5.2. Schutzgut Boden	25
2.5.3. Schutzgut Wasser	27
2.5.4. Schutzgut Klima/Luft	27
2.5.5. Schutzgut Landschaftsbild.....	28
2.5.6. Schutzgut Mensch	30
2.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
2.6. Zusammenfassung der Ausgleichswirkungen auf die Schutzgüter	31
2.7. Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	32
3. Zusätzliche Angaben	33
3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse.....	33
3.2. Monitoring.....	33
3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33

Abbildungen

Abbildung 1:	Besonders geschützte Biotope im Gewinn Ketscher Weg und innerhalb des Plangebietes (Strichellinie).....	6
Abbildung 2:	Höhenplan.....	11
Abbildung 3:	Lage der externen Ausgleichsfläche.....	24

Tabellen

Tabelle 1:	Zu erwartende wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung und vorwiegend betroffene Schutzgüter.....	3
Tabelle 2:	Schwerpunkt der Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter (Zusammenfassung Tabelle 1).....	16
Tabelle 3:	Bewertung der Biotoptypen - Bestand - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005).....	19
Tabelle 4:	Bewertung der Biotoptypen - Planung - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005).....	20

Bearbeitung durch:

BauLand! **Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB.

Die Gemeinde hat dazu in der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von attraktiven gewerblich nutzbaren Flächen in verkehrsgünstiger Lage an der B 291 und der Eichendorffstraße. Hier sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Fachmärkte und –geschäfte sowie weitere Gewerbebetriebe in Ortsrandlage angesiedelt und die Oftersheimer Nahversorgung nachhaltig gesichert werden.

1.2. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die Beurteilung der Umweltrelevanz der Planaufstellung sind folgende Kennzahlen relevant:

Flächenstatistik:

ca. 3,2 ha Geltungsbereich, davon

- ca. 5.500 m² Gewerbeflächen mit ca. 4.400 m² überbaubarer Fläche (GRZ 0,8)
- ca. 9.600 m² Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit ca. 4.800 m² überbaubarer Fläche (GRZ 0,5)
- ca. 9.600 m² Gemeinbedarfsflächen mit ca. 6.400 m² überbaubarer Fläche (Gemeinbedarf Kultur, Sport & Freizeit mit GRZ 0,5 und Gemeinbedarf Feuerwehr/Rettungswesen mit GRZ 0,9)
- ca. 3.300 m² Randeingrünung auf den privaten Grundstücken
- ca. 7.330 m² öffentliche Verkehrsfläche
 - davon ca. 3.270 m² bereits vorhandene Straßenfläche an der Eichendorffstraße
 - davon ca. 4.060 m² neuer Verkehrsfläche im Baugebiet und am Kreisverkehr

Bebauung:

- Gebäudehöhen bis max. 9 bzw. max. 12 m (Gemeinbedarfsfläche Kultur, Sport & Freizeit, und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel)
- Lage der Baufenster

Nutzungsarten:

- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit beschränkter Verkaufsfläche und Sortimentsliste auf ca. 39 % der baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes
- eingeschränktes Gewerbegebiet auf ca. 23 % der baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes
- Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr/Rettungsdienst bzw. für Sport, Freizeit, Kultur auf ca. 39 % der baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes

Die voraussichtlich relevanten Wirkungen der Planaufstellung auf die Umwelt treten hinsichtlich Ursache, Zeitpunkt und Dauer ihres Auftretens als

- baubedingte Wirkungen (i.d.R. temporär während der Bauzeit),
- anlagebedingte Wirkungen und/oder
- betriebsbedingte Wirkungen auf.

Soweit möglich und für die Abschätzung von Auswirkungen relevant, werden Hinweise auf die Reichweite (voraussichtlicher Einwirkungsbereich) und die voraussichtliche Intensität (gering-/mittel/hoch) der Einwirkungen gegeben.

Als Untersuchungsgebiet werden der Geltungsbereich sowie die Umgebung in einem Umkreis von 50 m festgelegt. Für die Prognose der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird in Richtung des Ortsrandes Oftersheim die Umgebung bis in ca. 150 m Entfernung (Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße) betrachtet.

Tabelle 1: Zu erwartende wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung und vorwiegend betroffene Schutzgüter

Wirkung des Planvorhabens	Umweltrelevante Auswirkungen	Reichweite	Intensität	Schutzgut
baubedingt				
Flächeninanspruchnahme auf Bauflächen, Lagerplätzen, Baustelleneinrichtung	Bodenumlagerung und -verdichtung	lokal begrenzt auf überbaubare Flächen und unmittelbare Umgebung	gering bis stellenweise hoch	Boden Wasser
Maschineneinsatz und Baustellenverkehr	Lärm- und Schadstoffemissionen	lokal begrenzt auf Baugelände und Zufahrtsstraßen	gering	Klima/Luft Mensch
	Beunruhigung von Tieren, Lebensraumverlust	lokal begrenzt auf Bauflächen	gering bis mittel	Arten/ Biotop
Umleitung des Verkehrs auf der Eichendorffstraße	Lärmemissionen	lokal begrenzt auf Umleitung zur L 544 Heidelberger Straße	je nach Verkehrsaufkommen gering-mittel	Mensch
anlagebedingt				
Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen sowie Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen	Bodenversiegelung, Bodenverdichtung	lokal begrenzt auf überbaute Flächen	mittel gering	Boden Wasser
	Veränderung der mikroklimatischen Eigenschaften der Fläche, Einschränkung Luftaustausch	aufgrund der örtlichen Geländesituation lokal begrenzt auf Plangebiet	gering	Klima/Luft
	Verlust/Überprägung der vorhandenen Vegetation	lokal begrenzt auf überbaute Flächen	gering-mittel	Arten/ Biotop
	Veränderung von Sichtbeziehungen, Zerschneidung von Freiräumen	auf Plangebiet in „Kessel-lage“ beschränkt	sehr gering	Mensch Landschaftsbild
	Beunruhigung von Tieren durch Lichtemissionen, Fassadenverspiegelung	lokal begrenzt auf überbaubaren Bereich und nahe Umgebung	mittel	Arten/ Biotop
betriebsbedingt				
gewerbliche Nutzung	Schadstoff-, Geruch- und Lärmemissionen	Plangebiet und nahe Umgebung vor allem Richtung Osten	bei zukünftig zulässiger Nutzung gering-mittel	Mensch Klima/Luft
Quell- und Zielverkehr	Schadstoff- und Lärmemissionen	Plangebiet und weitere Umgebung mit Verkehrsanbindung an B 291	gering	Mensch Klima/Luft
Werbung, Straßenbeleuchtung	Beunruhigung von Tieren, Lockwirkung	lokal begrenzt auf einzelne Gebäude/Anlagen	gering	Arten/ Biotop

Die Planungsziele des Bebauungsplans werden insbesondere durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich bestimmt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bewirken im Einzelnen:

- Überbauung durch Gebäude, Nebenanlagen, Garagen oder Carports
- Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Hof- und Lagerflächen
- unbebaute Bereiche und landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiflächen
- Bepflanzung mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste in der Randeingrünung
- Baumpflanzungen zur Stellplatzüberschattung auf den privaten Grundstücken
- zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter-, Kunden-, Besucher- und Lieferantenverkehr.

Für Festsetzungen, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar betreffen:

- Lage der überbaubaren Bereiche (Baugrenzen),
- Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ),
- Gebäudehöhen (maximale Gebäudehöhe)

sind umweltrelevante Auswirkungen vor allem auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

Boden	→	Überbauung, Versiegelung
Klima/Luft	→	Veränderung Mikroklima, Beeinträchtigung des Luftaustauschs
Arten und Biotope	→	Lebensraumverlust

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten ausschließlich gestalterische Aspekte und nehmen Einfluss auf Baustruktur und Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Umweltrelevante Auswirkungen i.S. einer größeren Flächeninanspruchnahme oder Nutzungsintensität sind mit diesen gestalterischen Festsetzungen jedoch nicht verbunden.

1.3. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

1.3.1. Fachgesetze und –pläne

Das Plangebiet ist gemäß Raumordnungskarte des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (2003) ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes (FNP 2015/2020) als Entwicklungsfläche der Zeitstufe I (Realisierung bis 2015) mit Zweckbestimmung Gemeinbedarf Kultur dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen ist nicht unmittelbar aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wird dahingehend angepasst, dass die gegenwärtig nördlich der Rheintalbahn dargestellte Sondergebietsfläche „Ez = großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ verlagert wird. Im Gegenzug zur Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ ist das Sondergebiet für Einzelhandel im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“ 3. Änderung entfallen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“, Teilände-

zung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ und des angrenzenden Wohngebietes ist seit dem 13.05.2011 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit der geplanten gewerblichen Entwicklung entspricht der zukünftigen städtebaulichen Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung und wird aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die landesplanerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim formuliert. Dort ist die Fläche als Entwicklungsfläche Siedlung dargestellt.

Das Fachkonzept des Landschaftsplans für die Entwicklungsfläche „Hardtlache“ – in der kartografischen Darstellung umfasst diese Bezeichnung die Flächen beidseitig der Eichendorffstraße – enthält folgende Planungshinweise:

- abschließende Siedlungsrandeingrünung, landschaftsgerechte Einbindung
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche durch Immissionen, visuelle Störungen, Kfz-Verkehr
- Biotopentwicklung / Nutzungsextensivierung im Bereich Wingertsbuckel (südlich der B 291)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die landesplanerischen Zielaussagen im Plangebiet berücksichtigt.

1.3.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzinger Hardt des Wasserzweckverbandes Kurpfalz (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 26.07.1977, Nr. 51/77-40, zuletzt geändert durch Verordnung des Regierungspräsidiums vom 17.12.1996).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Bodendenkmale. An der Südgrenze des Geltungsbereiches sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 32 Naturschutzgesetz (NatSchG) gesetzlich geschützte Biotope erfasst: Feldhecken westlich Oftersheim an der B 291 Nr. 166172260074.



Abbildung 1: Besonders geschützte Biotope im Gewann Ketscher Weg und innerhalb des Plangebietes (Strichellinie)

Die Straßenböschung der B 291 verläuft außerhalb des Geltungsbereiches. Ab Höhe des Kreuzungsbereiches mit der Eichendorffstraße, deren Straßenböschung innerhalb des Geltungsbereiches verläuft, erstrecken sich die besonders geschützten Bereiche der Feldhecken auf ca. 65 m Länge nördlich und ca. 70 m südlich der Eichendorffstraße.

Für besonders geschützte Biotope gelten gemäß § 30 BNatSchG und § 32 NatSchG Baden-Württembergs besondere Schutzvorschriften. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann allerdings Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls diese erfordern oder keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen ein gleichartiges Biotop geschaffen werden kann.

Nach derzeitigem Planungsstand (Entwurfsplanung Verkehrsanlagen) befinden sich die besonders geschützten Biotope außerhalb des Eingriffsbereiches. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt ausschließlich über den geplanten Kreisverkehrsplatz. An der Eichendorffstraße ist zwischen dem Kreisverkehrsplatz und dem Anschluss an die B 291 lediglich eine Erneuerung der Straßendecke in der bereits vorhandenen Breite vorgesehen.

Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ggf. bauliche Eingriffe in das besonders geschützte Biotop erforderlich sein, wird die Gemeinde Oftersheim gemäß § 30 (3) BNatSchG

eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 30 (2) BNatSchG bzw. des § 32 (2) NatSchG Baden-Württemberg beantragen.

2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Beschreibung der aktuellen Flächennutzungen im Plangebiet wird die bestehende Situation im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen beurteilt.

2.1. Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme)

Die Bestandserfassung erfolgte über die Auswertung von Ortsbegehungen, Luftbildern und sonstigen sachdienlichen Informationen zur Flächennutzung. Es erfolgt eine verbalargumentative Bewertung der Schutzgüter - beim Schutzgut Arten und Biotope ergänzt um eine quantifizierende Biotoptypenbewertung - hinsichtlich ihres Grades der Funktionserfüllung im Naturraum und des Grades der Beeinflussung der natürlichen Ausprägung:

Grad der Funktionserfüllung innerhalb des Naturraums	Grad der Beeinflussung der natürlichen Ausprägung	⇒	Bewertung
sehr hoch	sehr gering		sehr hoch
↑	↓	⇒	hoch
sehr gering	sehr hoch		mittel
			gering
			sehr gering

2.1.1. Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet wurden in einer Ortsbegehung die Biotoptypen gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg (LfU 2005) erfasst (siehe Bestandskarte der Biotoptypen im Anhang).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dominiert intensive landwirtschaftliche Ackernutzung. Ackerrandstreifen stellen schmale, häufig grasreiche Saumstrukturen dar. Die hohe Bewirtschaftungsintensität der größtenteils einheitlich bearbeiteten Fläche unterliegt den spezifischen Anforderungen landwirtschaftlicher Kulturen und führt zu wildkrautarmen Ackerfluren. Unbewirtschaftete Ackerrandstreifen sind nicht bzw. nur sehr schmal im Anschluss an den Bewuchs auf den angrenzenden Böschungen der Eichendorffstraße bzw. der B 291 vorhanden. Bei der zurzeit vorherrschenden intensiven Bewirtschaftung ist die Bedeutung dieser Fläche für Arten und Biotope sehr gering. Lineare Biotopverbundstrukturen, Pufferzonen und Rückzugsräume befinden sich meist außerhalb des Geltungsbereiches.

Nur wenige Ackerparzellen sind brach gefallen. Auf diesen Brachflächen hat sich eine annuelle (auf Ackerbrache) bzw. grasreiche (auf Wiesenbrache) Ruderalvegetation entwickelt. Entlang des derzeitigen Ortsrandes befindet sich eine Wiese. Aufgrund der geringen (ggf. sporadischen Mahd) bzw. fehlenden Nutzung kommen auf den im Geltungsbereich verbreiteten Sandböden typische Vertreter magerer Standorte vor. Sandböden besitzen zwar ein hohes Biotopentwicklungspotential. Das Ackerland und die Brachen im Plangebiet haben jedoch keinen herausragenden floristischen oder faunistischen Wert.

Die Straßenböschungen der Eichendorffstraße und der dem Plangebiet angrenzenden B 291 werden von Gebüsch und Feldhecken eingenommen. Diese niederwüchsigen und lückigen Gehölzflächen wurden erst vor wenigen Jahren angepflanzt. Sie werden von Feld-Ahorn, Roter Heckenkirsche und Gewöhnlichem Liguster, stellenweise mit Berg-Ahorn, Hasel und Süß-Kirsche geprägt. Diese Feldhecken sind als Biotop mit ökologischer Ausgleichsfunktion besonders geschützt (Kartierungsbogen Landratsamt 1995, siehe auch Kap. 1.3.2).

An der Eichendorffstraße stehen direkt am Ortseingang 5 Straßenbäume. Auf den Ackerflächen des Plangebietes befindet sich dicht neben dem Wirtschaftsweg ein Birnbaum. Weitere landschaftsbildprägende Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches überwiegen Biotoptypen mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Deutliche Vorbelastung für das Plangebiet ist die isolierte Lage der Flächen zwischen überörtlichen Straßen und der Bahnlinie. Die wertgebenden Feldhecken weisen deutliche Beeinträchtigungen auf: Sie sind überwiegend aus nicht standortheimischen Gehölzarten aufgebaut und unterliegen entlang von vielbefahrenen Verkehrsflächen typischen Störungen wie z.B. optische Beunruhigungen, Lärm, Staub, Abgase, Luftsoog.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet innerhalb der im Gemeindegebiet vielfältig strukturierten Rhein-Neckar-Ebene und Dünenlandschaft eine Insel mit deutlich geringerem Lebensraumpotential und geringer zu erwartender Artenzahl.

Das Plangebiet ist von **geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz**.

Zu artenschutzrechtlichen Aspekten wird an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung in Kap. 2.3 verwiesen.

Planungshinweise:

- Sicherung der wertvollen Biotopstrukturen entlang der Straßenböschungen
- Schaffung linearer Biotopverbundstrukturen
- Sicherung/Schaffung von strukturreichen, gut besonnten, locker bewachsenen Lebensräumen für Zauneidechse und Schlingnatter
- sofern außerhalb des Baufensters Sicherung des Birnbaumes als potentielles Winterquartier für Fledermäuse
- Berücksichtigung des Standortpotentials für Sand- und Halbtrockenrasen bei der Freiflächengestaltung (z.B. Dachbegrünung)

2.1.2. Schutzgut Boden

Das Gebiet ist überwiegend von Böden aus bindigen Bodensubstraten mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit geprägt, die ein gutes Filter- und Puffervermögen gegen Schadstoffeinträge aufweisen. Unter einer bis zu 0,5 m mächtigen schluffigen Oberbodenschicht stehen feinsandige, teils schwach tonige Schluffe über kiesigen Sanden (Flugsande über Niederterrassen des Neckarschwemmfächers) an.

Die randlichen Böschungen wurden im Zuge des Baus der B 291 und des Anschlusses der Eichendorffstraße als Dämme aufgeschüttet.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als weitere **Vorbelastungen** sind zu nennen:

- Schadstoffeinträge aus angrenzenden vielbefahrenen Straßen (B 291)

- Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der intensiven landwirtschaftlichen Produktion
- Verdichtung durch die landwirtschaftliche Bearbeitung (Pflugsohle)

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen von **mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden**.

Planungshinweise:

- Vermeidung der Ansiedlung von stark schadstoffemittierendem oder verkehrsträchtigen Gewerbe

2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Der Vorfluter Leimbach verläuft ca. 600 m nordöstlich des Gebietes. Die maximalen Grundwasserstände im Plangebiet bewegten sich im Zeitraum 1978 – 2008 zwischen 96,21 bis 96,24 m ü.NN und liegen damit bis zu 5 m unter der Geländeoberkante.

Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzinger Hardt.

Es bestehen enge Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Aufgrund der vorherrschenden bindigen Deckschichten ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen auszugehen.

Als **Vorbelastungen** sind zu nennen:

- Schadstoffeinträge aus angrenzenden vielbefahrenen Straßen (B 291)
- Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der intensiven landwirtschaftlichen Produktion

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen aufgrund seiner Lage in der Wasserschutzzone III A von **mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser**.

Planungshinweise:

- Anschluss aller Abwässer sowie des Regenwasserabflusses von stark befahrenen Flächen (Straßen, Fahrgassen) an die Kanalisation
- Anschluss der Feuerwehr-Aufstellflächen an die Kanalisation (pot. Verunreinigung durch Löschmittel und andere wassergefährdende Stoffe)
- Ausschluss von grundwassergefährdenden Materialien für Dachflächen und Regenrinnen als Voraussetzung für die Regenwasserversickerung
- Versickerung von unverschmutztem Regenwasser der Dachflächen und Pkw-Stellplätze zur Grundwasserneubildung
- Vermeidung der Ansiedlung von schadstoffemittierendem Gewerbe

2.1.4. Schutzgut Klima/Luft

Das Großklima des Plangebietes wird durch die Lage im Oberrheingraben bestimmt:

- hohe durchschnittliche Lufttemperatur über 10 °C
- sehr warme Sommer

- milde Winter
- sehr geringe bis geringe Jahresniederschläge (Regenschatten des Pfälzer Waldes)
- relative Windarmut, Vorherrschen südlicher Winde parallel zur Achse des Oberrheingrabens
- häufige windschwache, austauscharme Wetterlagen
- häufige Inversionswetterlagen mit Dunst und Nebel von Oktober bis Februar

Das Plangebiet weist aufgrund seiner ebenen Topografie und überwiegenden Nutzung als Ackerfläche grundsätzlich ein Potential als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche auf. Die Lage zwischen den Straßendämmen von Eichendorffstraße und B 291 sowie der Bahntrasse mit Lärmschutzwand ist jedoch ungünstig für einen effektiven Luftaustausch mit den benachbarten Siedlungsräumen. Ein Kaltluftabfluss und –stau ist eher dem Geländegefälle folgend in Richtung B 291 zu erwarten, aufgrund der örtlichen Geländebeziehungen jedoch nur von geringer Intensität und Reichweite. Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für die Frischluftversorgung und die Durchlüftung der Oftersheimer Wohngebiete oder für lokale Luftaustauschbeziehungen (siehe Abbildung 2 auf der nächsten Seite).

Die Luftqualität wird – vor allem während austauscharmer Wetterlagen - bestimmt durch die Schadstoffemissionen von den angrenzenden vielbefahrenen Verkehrswegen B 291 und Bahntrasse.

Das Plangebiet liegt auf der der Hauptwindrichtung zugewandten Seite der Wohnbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße. Dieses Wohnquartier erfährt daher eine gewisse, windverschattende und lärmindernde Wirkung der Bauvolumen im Baugebiet „Auf den Ketscher Weg“.

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen klimatischen Vorbelastungen von **geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luftqualität.**

Planungshinweise:

- Vermeidung der Ansiedlung von schadstoffemittierendem Gewerbe
- Orientierung der Bauvolumen an der Dammlage der B 291
- Vermeidung erhöhter verkehrsbedingter Emissionen von Luftschadstoffen
- Mindestanteil an nicht überbaubaren Flächen, die zu begrünen sind
- Verbesserung des Mikroklimas auf überbauten Flächen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbeschattung durch Bäume)
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und von geringer befahrenen Hof-/ Lagerflächen

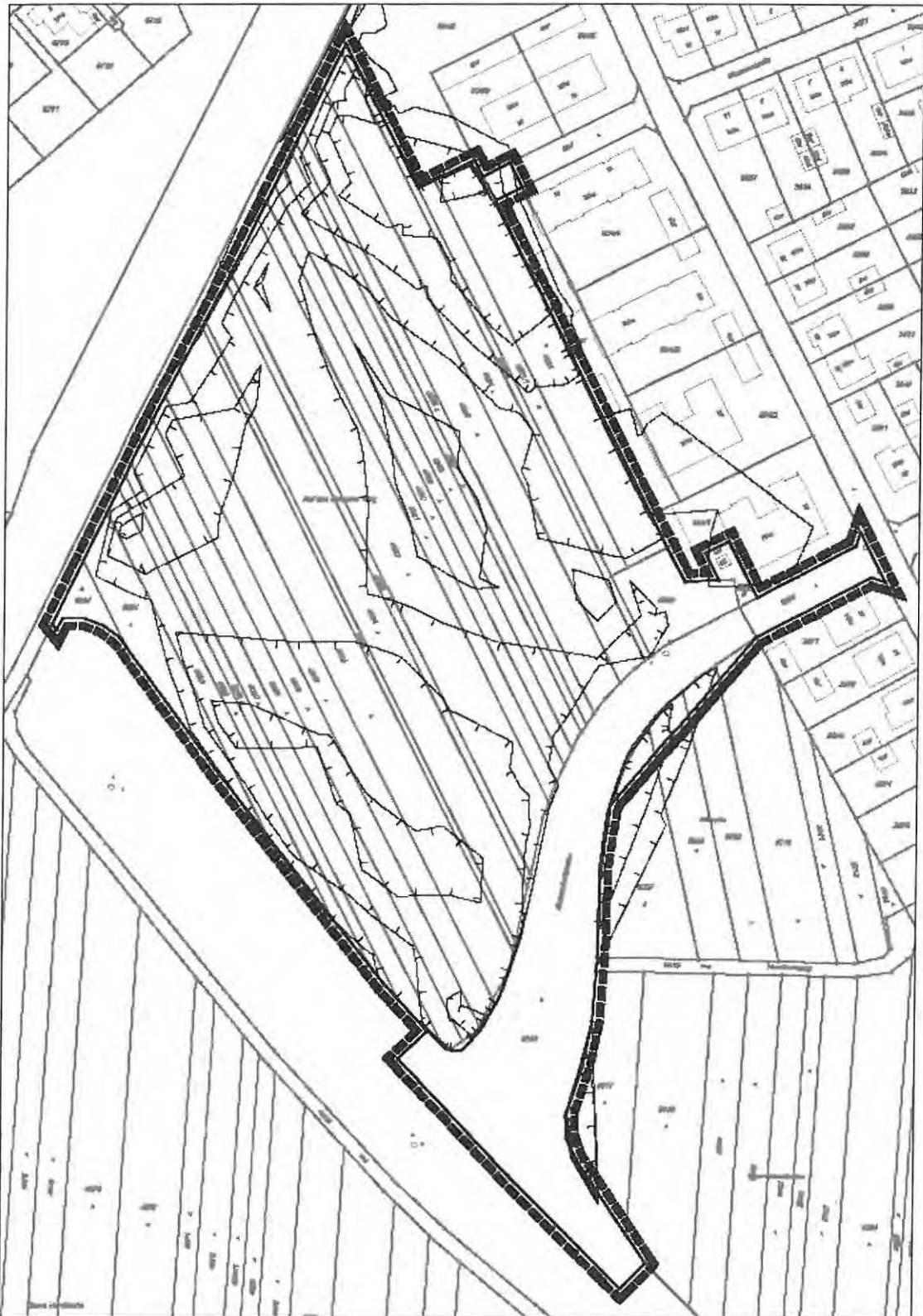


Abbildung 2: Höhenplan

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Rheinebene am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim wird durch die Verkehrswege in der flachen Ackerlandschaft bestimmt. Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst wird von den umgebenden, in Dammlage verlaufenden Straßen und die Bahnlinie gegliedert. Die tieferliegenden Acker- und Brachflächen sind gegenüber den umgebenden, das Landschaftsbild dominierenden technischen Strukturen, deutlich untergeordnet. Bäume als landschaftsbildprägende Elemente spielen, bis auf die Bäume an der Eichendorffstraße, innerhalb des Plangebietes keine Rolle.

Das bereits stark gekammerte Landschaftsbild im Plangebiet hat eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kompakten Bauvolumen im Sichtschatten der Straßenböschungen.

Das Plangebiet ist von **sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.**

Planungshinweise:

- Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen von der B 291 bzw. Bahn bis zum Ortsrand
- Hervorhebung städtebaulich wichtiger Achsen mit Baumreihen
- Eingrünung der Verkehrswege und Grundstücksgrenzen

2.1.6. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet die Funktion als Erwerbsraum für die Landwirtschaft relevant.

Das Plangebiet ist bereits von erheblichen Vorbelastungen aus dem Verkehrsaufkommen auf der benachbarten B 291 und der Bahntrasse geprägt. Die Empfindlichkeit der Ackerflächen im Plangebiet gegenüber zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen ist daher relativ gering.

Die Erholungseignung des unmittelbaren Plangebietes ist aufgrund der bisherigen Nutzung als (Rest-)Ackerfläche zwischen Verkehrswegen (B 291 und Eichendorffstraße sowie Bahntrasse) sehr gering.

Der Wirtschaftsweg an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist wegen seiner Lage entlang der Bahnstrecke und nach Unterquerung der B 291 entlang dieser vielbefahrenen Straße nur von sehr eingeschränkter Attraktivität für die Naherholung. Das Plangebiet hat vorwiegend eine Transferfunktion. Straßenbegleitende Radwege sind an der B 291 und an der Eichendorffstraße nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Erholungsschwerpunkt befindet sich mit der Hardtwaldsiedlung und dem Oftersheimer Hardtwald in ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebietes. Die Zufahrt zu den Kleingärten am Hardtwald, zum Friedhof und zu den Vereinsgeländen in der Hardtwaldsiedlung erfolgt über den Wingertsbuckelweg bzw. die Heidelberg Straße mit ausgebautem Radweg.

Das Plangebiet ist von **sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Mensch.**

Planungshinweise:

- Herstellung zusätzlicher Wegebeziehungen zwischen Baugebiet und Altort
- Vernetzung des Baugebietes mit dem Geh-/Radwegenetz der Gemeinde
- Vermeidung zusätzlicher Lärmimmissionen für das Wohnquartier an der Albert-Schweitzer-Straße

2.1.7. Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt. Lediglich ein Grundstück an der Eichendorffstraße ist bereits mit einer Umspannstation des Energieversorgers bebaut.

Das Plangebiet ist von **sehr geringer Bedeutung für Kultur- bzw. Sachgüter.**

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, Planungsalternativen

2.2.1. Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet würde auf den überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen auch weiterhin unterbunden. Gehölzsukzessionen sind lediglich in den Randbereichen von dauerhaft brachgefallenen Flächen denkbar. Aufgrund des Besiedlungsdrucks aus benachbarten, bepflanzten Böschungsfächen mit einem hohen Anteil nicht einheimischer Gehölzarten würde die Wertigkeit der sich entwickelnden Biotoptypen nicht wesentlich zunehmen.

2.2.2. Schutzgut Boden und Wasser

Das weitgehend unversiegelte Plangebiet würde seinen hohen Beitrag zur Grundwasserneubildung beibehalten. Trotz der bindigen Deckschichten im Plangebiet ist bei der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend hohem Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln von einer zunehmenden Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

2.2.3. Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet hat nur eine geringe klimaökologische Ausgleichsfunktion. Bei Planungsverzicht würde sich diese Funktion auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen nicht ändern.

2.2.4. Schutzgut Landschaftsbild

Das durch die angrenzenden Verkehrswege geprägte Plangebiet stellt ein typisches Landschaftsbild der dicht besiedelten Rheinaue dar. Eine straßenunabhängige (Fuß-/Rad-) Wegeanbindung an die benachbarten Ortschaften besteht nicht, ein Großteil der Flächen ist nur randlich zugänglich. Aufgrund der Lärm- und Immissionsvorbelastungen besteht nur ein sehr geringes Entwicklungspotential zu einem (nah-)erholungswirksamen Landschaftsbild. Bei Planungsverzicht bleibt diese Situation unverändert.

2.2.5. Schutzgut Mensch

Die Situation für die Wohnbereiche in Oftersheim ist bereits heute stark durch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen und auf der Schiene geprägt. Bei einem Planungsverzicht werden sich die davon ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen unverändert weiter auswirken.

2.2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind Kultur- und Sachgüter ohne Bedeutung. Ein Planungsverzicht führt zu keiner Änderung dieser Situation.

2.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Artenschutzrechtliche Belange sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat die Vorkommen folgender Arten im Plangebiet untersuchen lassen:

Im Herbst 2010 wurde eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens und der Lebensraumeignung für die besonders geschützten **Zauneidechsen und Schlingnattern** vorgenommen (Spang.Fischer.Natzschka GmbH 2010).

Bei der Ortsbegehung wurden keine Zauneidechsen oder Schlingnattern im Plangebiet beobachtet.

Die im Plangebiet dominierenden Straßen, Ackerflächen sowie dicht und hoch bewachsene Wiesenflächen sind für die Zauneidechse und die Schlingnatter nicht oder nur wenig geeignete Lebensräume und als Fortpflanzungs- und Ruhestätten beider Arten auszuschließen.

Flächen mit grundsätzlich geeigneter Habitatqualität für Zauneidechse und Schlingnatter sind lediglich die Grünlandbrache sowie die schmalen Saumstrukturen entlang der Feldhecken auf den Straßenböschungen. Die bei der Ortsbegehung im Herbst 2010 noch vorhandenen und für die Lebensraumeignung wertgebenden Holzstöße auf der Grünlandbrache wurden jedoch mittlerweile vom Grundstückseigentümer vollständig abgeräumt.

Die nahegelegenen Bahnflächen sind grundsätzlich als Ausbreitungskorridore für Zauneidechse und Schlingnatter anzusehen. Die Zugänglichkeit des Plangebietes von der Bahnlinie aus ist jedoch für Zauneidechse und Schlingnatter durch die vom Ort bis etwa Höhe Birnbaum (siehe Bestandskarte der Biotoptypen im Anhang) vorhandene geschlossene Lärmschutzwand eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der Häufigkeit der Zauneidechse in der Oberrheinebene ist auf den genannten Teilflächen das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Für die Schlingnatter ist aufgrund der geringen Größe geeigneter Flächen nicht von einer eigenständigen, isolierten Population im Plangebiet auszugehen.

Der Birnbaum auf der Ackerfläche nahe des Wirtschaftsweges wurde im Sommer 2010 daraufhin untersucht, ob er als Lebensstätte des **Körnerbocks** (*Megopis scabricornis*) genutzt wird oder eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für **Fledermäuse** sein könnte (Dipl.-Biologe Hr. Rennwald 2010). Eine **Besiedlung des Baumes durch den Körnerbock wurde nicht festgestellt**. Da der Baum recht isoliert steht, ist eine spontane Besiedlung bei Schwächerwerden des für den Käfer zurzeit noch zu vitalen Baumes auch nicht zu erwarten.

Es wurde eine Baumhöhle entdeckt, die sich grundsätzlich als Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse eignet. **Eine Besiedlung konnte jedoch nicht festgestellt werden**. Als Fortpflanzungsstätte ist dieser Baum wegen seiner isolierten Lage auch wenig geeignet, denkbar ist allenfalls eine Überwinterung einzelner Fledermausarten, z.B. Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler oder Rauhauffledermaus.

Im Hinblick auf den Artenschutz im Plangebiet ist auch der vorgesehene Bauablauf von Interesse:

Die Flächen im Gewinn Auf den Ketscher Weg erhalten mit einem Kreisverkehr eine neue Anbindung an die Eichendorffstraße. Die innere Erschließung wird in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die unmittelbare Anbindung an den Kreisverkehr und die südliche Stichstraße werden zusammen mit dem Kreisverkehr in einem Zuge hergestellt. Die Stichstraße zur Gemeinbedarfsfläche Kultur-, Freizeit und Sport wird erst dann hergestellt, wenn die Realisierung der auf die-

ser Fläche geplanten Bauten ansteht. Dieser Zeitpunkt ist bislang noch nicht näher terminiert. In Anbetracht der kommunalen Finanzlage haben die Gemeinbedarfsflächen in den nächsten Jahren die Funktion von bauplanungsrechtlichen Vorhalteflächen, um den Handlungsspielraum der Gemeinde für die Zukunft zu erhalten. Bis dahin können diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken werden sich ebenfalls über mehrere Jahre hinweg erstrecken. Lediglich für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ steht mit dem geplanten EDEKA Markt ein konkretes Bauvorhaben mit kurzfristigem Realisierungshorizont an.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die im ersten Bauabschnitt anstehenden Erschließungsarbeiten sowie die Bebauung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf relativ bahnferne Flächen beschränken. Das Bahngelände ist als Ausgangspunkt für eine Zuwanderung von Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern anzusehen. Die geplante durchgängige Randeingrünung des Plangebietes stärkt die Lebensraumfunktion und den Biotopverbund der vorhandenen Saumstrukturen entlang der Straßenböschungen und Wege. Dies führt zu einer Aufwertung vor allem der bahnnahe Flächen. Damit werden ungestörte Rückzugsräume für ggf. in das Plangebiet einwandernde Individuen geschaffen, die bereits während der Bauzeit wirksam sind. Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahme in zwei Bauabschnitten wird zudem eine komplette Beräumung des Plangebietes vermieden.

Fazit:

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet bekannt.

Vorbehaltlich einer Überprüfung vor Beginn der Erschließungsmaßnahme, ob Individuen der vorgenannten Arten im Plangebiet vorkommen, können zur Vermeidung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Baufeld vorhandene Individuen in geeignete Lebensräume umgesiedelt werden. Eine erhebliche Störung der hier betrachteten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist dann ebenfalls auszuschließen.

2.4. Planungsalternativen

Als grundsätzliche Planungsalternative wäre die Mobilisierung von gewerblich nutzbaren Flächen an anderer Stelle anzusehen. Das Plangebiet ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Potentielle Gewerbegebietsflächen dieser Größe mit vergleichbar guter Verkehrsanbindung sind in der Gemeinde Oftersheim nicht vorhanden. Eine Planung an anderem Standort ohne Anbindung an die bestehende Infrastruktur wäre gegenüber der Ausweisung des geplanten Baugebietes mit einem zusätzlichen Ausbau von Erschließungsanlagen und damit zusätzlicher Versiegelung verbunden.

Eine Verlagerung der geplanten Gewerbeflächen an den südöstlichen Ortsrand ist aufgrund der Nähe zur Leimbachniederung, dem Oftersheimer Dünenkomplex, mit den Zielen von Natur und Landschaft nicht vereinbar. Zwischen Oftersheim und Schwetzingen sind keine potentiellen Bauflächen in der benötigten Größe mehr vorhanden und die Nähe zu bereits bestehenden Wohngebieten städtebaulich schwierig. Eine Verkleinerung des geplanten Gewerbegebietes würde bei nahezu gleichbleibend hohem Erschließungsaufwand zu nicht mehr sinnvoll nutzbaren Restflächen in isolierter Lage führen.

2.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleich

In Kap. 2 Tabelle 1 sind die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen der Planaufstellung dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Schwerpunkt der Eingriffswirkungen bei den bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser sowie Mensch (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Schwerpunkt der Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter (Zusammenfassung Tabelle 1)			
Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Arten- und Biotope	gering-mittel	gering	gering
Boden	gering-stellenweise hoch	mittel	-
Wasser	gering-stellenweise hoch	mittel	-
Klima/Luft	gering	gering	gering
Landschaftsbild	-	gering	-
Mensch	gering-mittel	gering	gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-

2.5.1. Schutzgut Arten- und Biotope

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

- baubedingt → Beunruhigung von Tieren, Lebensraumverlust durch Maschineneinsatz und Baustellenverkehr im Baugebiet und im Bereich der Zufahrten
- anlagebedingt → Verlust/Überprägung der vorhandenen Vegetation sowie Lebensraumverlust durch die Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen
 - Beunruhigung von Tieren durch Lichtemissionen, Fassadenverspiegelung
- betriebsbedingt → Beunruhigung/Gefährdung von Tieren durch Verkehr, Lockwirkung durch Werbung und Straßenbeleuchtung

Die von der Gebietserschließung und dem Kreisverkehr beeinflussten wertgebenden Lebensräume – Saumstrukturen und Feldhecken an Straßenböschungen - befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur B 291 und der Eichendorffstraße. Zusätzliche Emissionen von Lärm und Staub durch geplante gewerbliche Nutzungen sind wegen der eingeschränkten gewerblichen Nutzung und aufgrund der Vorbelastungen durch den Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung. Dass während der Bauzeit auftretende Fahrzeugaufkommen ist im Vergleich zum steten Verkehrsaufkommen auf der B 291 und der Eichendorffstraße vergleichsweise gering.

Das Baukonzept sieht eine Flächenumnutzung und damit den Verlust der folgenden Biotoptypen vor: Acker, Ruderalvegetation, Wiese, Straßenbäume. Diese Biotoptypen werden

durch den Bau des Kreisverkehrs und der neuen Erschließungsstraße, die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen bzw. Bodenversiegelung für Fahrgassen und Lagerflächen in Biotop- bzw. Nutzungstypen der Siedlungsbereiche umgewandelt. Durchlaufende Kanten, z.B. Bordsteine oder Mauern, erschweren die Querung der befestigten Flächen für die Fauna.

Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude generell zulässig. Diese zeichnen sich häufig durch einen hohen Anteil durchsichtiger, verglasteter oder verspiegelter Fassadenelemente aus. Vögel sind im Anflug an solche Gebäude besonders gefährdet.

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen, Gebäuden und Werbeanlagen kann eine enorme Lockwirkung auf Insekten entfalten, die dann am Leuchtgehäuse getötet, beim Flug um die Leuchtquelle geschwächt oder von Beutetieren gezielt abgefangen werden.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

- Einsatz lärmgedämmter, schadstoffausstoßreduzierter Baumaschinen und Baufahrzeuge
- Vermeidung Staubentwicklung durch Befeuchten offener Böden
- extensive Pflege von Grünflächen (Versickerungsmulden, Randeingrünung)
- extensive Begrünung geeigneter Dachflächen durch den Bauherrn
- Gliederung von großflächigen Fassaden durch Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung) durch den Bauherrn
- kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren, Gullies und ähnlichen Bauwerken
- möglichst höhengleicher Ausbau von Verkehrsflächen
- Pflanzung standort- und naturraumtypischer Gehölzarten
- Außen- und Straßenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen, z.B. Natriumdampflampen
- Verzicht Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- vogelschlagsichere Ausführung von spiegelfassaden und großflächigen Glaselementen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird von einer ausgedehnten Randeingrünung entlang des Wirtschaftsweges an der Bahn, der Böschungen von B 291 und Eichendorffstraße, an der neuen Erschließungsstraße sowie auf der Nordwestseite des Kreisverkehrs eingefasst. Hier sollen neben Baumreihen vor allem extensive Wiesenbereiche mit einzelnen Sträuchern entstehen. Insgesamt sind 31 Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vorgesehen. Für die Obstbaumpflanzungen ist die Verwendung regionaltypischer, alter Obstbaumsorten vorgesehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Zur Ansaat von Wiesen ist eine artenreiche, standortgerechte Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft (4 g/m² Saatgut) zu verwenden, vorzugsweise ist das Saatgut im Heudruschverfahren zu gewinnen. Auf den privaten Baugrundstücken sind zusätzlich Baumpflanzungen gem. Pflanzliste, z.B. zur Stellplatzbeschattung, vorzunehmen.

Bilanz Schutzgut Arten und Biotop - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

In den nachfolgenden Tabellen wird eine überschlägig quantifizierende Eingriffsbeurteilung gemäß der Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg vorgenommen (siehe Tabelle 3 und

Tabelle 4). Dabei wird berücksichtigt, dass die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebauten Grundstücke gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind. Im Plangebiet ist dies das Grundstück Flst.Nr. 904/8 mit der Umspannstation der EnBW sowie die bereits vorhandenen Straßenflächen der Eichendorffstraße und Nansenstraße.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind einige der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. Ausgleich ohne Kenntnis der konkreten Bauvorhaben nicht hinreichend quantifizierbar (siehe Kennzeichnung in Tabelle 4):

- ggf. Dachbegrünung von Flachdächern durch den Bauherrn
- ggf. Fassadenbegrünung großer Wandflächen durch den Bauherrn
- Versickerung von Regenwasser der Pkw-Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen
- Anzahl der Bäume zur Stellplatzbegrünung auf den Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Rettungswesen
(Für die Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel und die Gemeinbedarfsfläche Kultur, Sport & Freizeit kann die Anzahl erforderlicher Pkw-Stellplätze und damit auch die Baumanzahl hinreichend genau abgeschätzt werden.)

Das tatsächliche Kompensationsdefizit fällt daher etwas geringer aus als die rechnerische ermittelte Differenz zwischen Bestandwert und Planungswert.

Ohne externe Ausgleichsmaßnahmen verbliebe jedoch ein Kompensationsdefizit. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope können innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Tabelle 4).

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen - Bestand - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005)					
Biotoptyp Bestand	Fläche (gerund. auf volle 10 m ²)	Stk.	Grundwert Standardmodul	Lage	Wert Fläche x Grundwert bzw. Stk x Grundwert x StU
33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	3970m ²		13	entlang Garagenhof Albert-Schweitzer-Straße und auf Flst.Nr. 5005	51.610
35.12 Mesophytische Saumvegetation	970m ²		19	auf Straßenböschungen Eichendorffstraße, entlang landwirtschaftlicher Flächen	18.430
35.61 Annuelle Ruderalvegetation	4440m ²		11	Ackerbrache	48.840
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	1880m ²		11	Grünlandbrache	20.680
37.10 Acker	16010m ²		4	überwiegende Flächennutzung, in Gebietsmitte	64.040
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	1650m ²		19	Straßenböschungen Eichendorffstraße im Kreuzungsbereich mit B 291	31.350
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	10m ²		1	Umspannstation EnBW auf Flst.Nr. 904/8	10
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	3270m ²		1	Eichendorffstraße, Nansenstraße, befestigte Feldzufahrt Flst.Nr. 4982	3.270
Flächensumme	3,22	ha			
45.10 - 45.30a Alleén, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen		1	6	Birnbaum auf Acker, 60 cm Stammdurchmesser = ca. 190 cm Stammumfang	1.140
45.10 - 45.30b Alleén, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen		5	5	Straßenbäume an Eichendorffstraße, Stammdurchmesser ca. 30 cm = ca. 95 cm Stammumfang	2.375
				Wertsomme Bestand	241.745

Tabelle 4: Bewertung der Biootypen - Planung - gem. Biootypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005)

Biootypen Planung	Fläche (gerundet auf volle 10 m ²)	Stk.	Grundwert Standardmodul	Lage	Wert Fläche x Grundwert bzw. Stk x Grundwert x StU
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	110m ²		1	Haupt- und Nebengebäude, Fahrgassen, Stellplätze, Hofflächen gem. GRZ ohne: Stellplätze, Randeingrünung, Versickerungsmulden, Streuobstwiese	110
	1.720m ²		1	Flst.Nr. 904/8 Umspannstation EnBW, vollständig versiegelt	1.720
	2.970m ²		1	GE 2	2.970
	2.080 m ²		1	SO großflächiger Einzelhandel Edeka	2.080
	720 m ²		1	GE 1	720
	3.720m ²		1	GB Kultur, Sport & Freizeit	3.720
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	4.500m ²		1	GB Feuerwehr/Rettungswesen	4.500
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz, Regenwasserablauf kann versickert werden	630m ²		1	Eichendorffstraße, Kreisverkehrsplatz, innere Erschließung	630
	1.825m ²		1	Rad-/Gehwege	1.825
	625m ²		1	SO Edeka-Markt: 146 Stellplätze	625
	2.000m ²		1	SGE 1 50 Stellplätze geschätzt GB Mehrzweckhalle 160 Stellplätze geschätzt gem. VwV Stellplätze Baden-Württemberg	2.000

Fortsetzung Tabelle 4: Bewertung der Biotoptypen - Planung - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005)

Biotoptypen Planung	Fläche (gerundet auf volle 10 m ²)	Stk.	Grundwert Standardmodul	Lage	Wert Fläche x Grundwert bzw. Stk x Grundwert x StU
60.50 Kleine Grünfläche [alle Untertypen]	5.770 m ²		4	nicht überbaubare Grundstücksfläche abzgl. - Stellplätze - Randeingrünung - Versickerungsmulden - Streuobstwiese	23.080
	180m ²		4	Verkehrsgrün am KVP	720
41.20 Feldhecke	1.650m ²		15	Straßenböschungen Eichendorffstraße	24.750
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	290m ²		15	GB Feuerwehr an der Eichendorffstraße	4.350
35.12 Mesophytische Saumvegetation	380m ²		14	Straßenböschungen Eichendorffstraße	5.320
35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	2.350m ²		15	Randeingrünung, durchschn. 5m Breite	35.250
35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	70m ²		11	GE 2 Versickerungsmulden für zwei Hallen mit Dachflächen je 25x15m	770
	250m ²		11	SO Edeka Versickerungsfläche gem. Dachfläche Marktplanung	2.750
	90m ²		11	GE 1 Versickerungsfläche geschätzt	990
	150m ²		11	GB Mehrzweckhalle Versickerungsmul- de für Dachfläche 30x50m	1.650
	60m ²		11	GB Feuerwehr Versickerungsmulde für Dachfläche 40x15m	660
45.40b Streuobstbestand auf mittelwerti- gen Biotoptypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)	290m ²		+3	GB Feuerwehr/Rettungswesen	870

Fortsetzung Tabelle 4: Bewertung der Biotoptypen - Planung - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005)

Biotoptypen Planung	Fläche (gerundet auf volle 10 m ²)	Stk.	Grundwert Standardmodul	Lage	Wert Fläche x Grundwert bzw. Stk x Grundwert x StU
45.10 - 45.30a Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (33.60, 33.80, 35.30, 37.11, 37.30, 60.20, 60.50, 60.60)		15	6	Pflanzgebot im SO Edeka-Markt entlang Eichendorffstraße, Stammumfang 18 cm	8.820
		3	6	Pflanzgebot im GB Feuerwehr/Rettungswesen an Eichendorffstraße, Stammumfang 18 cm	1.728
		30	6	SO Edeka-Markt: 146 Stellplätze Pflanzgebot 1 Baum/5 Stellplätze, Stammumfang 18 cm	17.640
		10	6	SGE 1 geschätzte Stellplatzanzahl 50 Pflanzgebot 1 Baum/5 Stellplätze, Stammumfang 18 cm	5.880
		32	6	GB Mehrzweckhalle geschätzte Stellplatzanzahl 160, Pflanzgebot 1 Baum/5 Stellplätze, Stammumfang 18 cm	18.816
45.10 - 45.30b Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10)		13	5	Obstbäume entlang Wirtschaftsweg; Stammumfang bei Pflanzung 16 cm, Pflanzabstand ca. 15 m	6.240

Fortsetzung Tabelle 4: Bewertung der Biotoptypen - Planung - gem. Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs (LfU 2005)

Biotoptypen Planung	Fläche (gerundet auf volle 10 m ²)	Stk.	Grundwert Standardmodul	Lage	Wert Fläche x Grundwert bzw. Stk x Grundwert x StU
<i>60.50 Kleine Grünflächen</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>		4	<i>Fassadenbegrünung</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>
<i>60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>		2	<i>Pkw-Stellplätze im GE und GB Feuerwehr/Rettungswesen</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>
<i>45.10 - 45.30a Alleeen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>		6	<i>Stellplatzbegrünung im GE und GB Feuerwehr/Rettungswesen</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>
<i>35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>		11	<i>Dachbegrünung auf Flachdächern</i>	<i>nicht quantifizierbar</i>
Summe:	3,22	ha		Planungswert	181.184
				Bestandswert (siehe Tabelle 3 Bestand)	241.745
				Differenz=Kompensationsdefizit	-60.561
				<i>proz. Kompensationsdefizit</i>	25 %

Externe Ausgleichsmaßnahme

Als externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die ökologisch hochwertige Gestaltung einer ca. 1.100 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 904/6 vorgesehen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird im nördlichen Bereich mit einem Kindergarten bebaut. Auf der dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden südlichen Teilfläche dieses Grundstückes werden drei vorhandene Bäume erhalten und eine Wiesenfläche mit einzelnen Strauchpflanzungen angelegt.

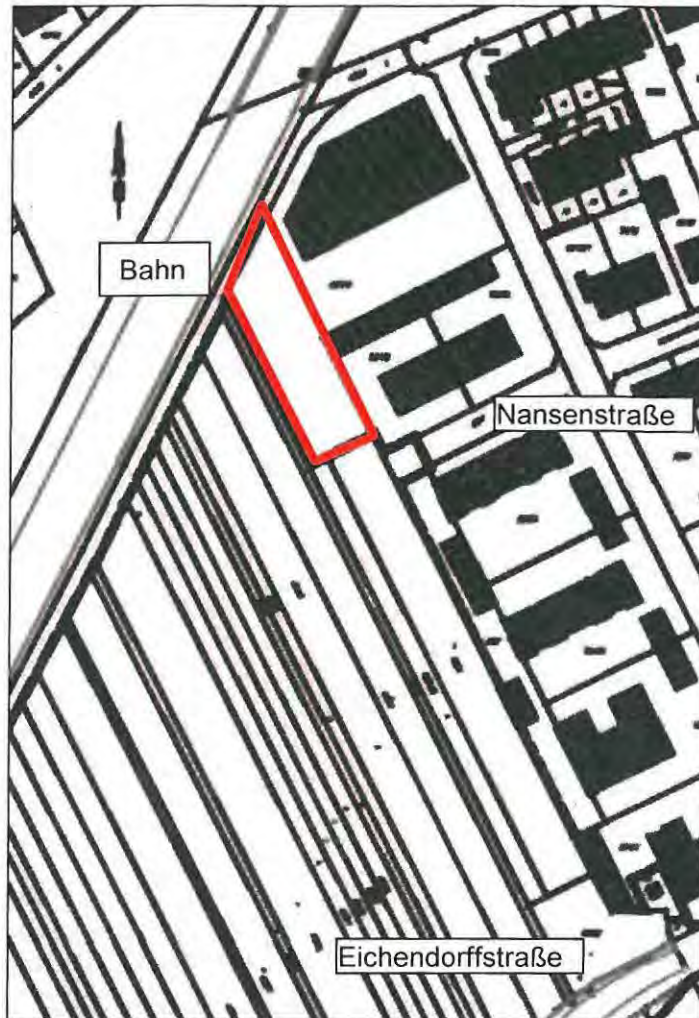


Abbildung 3: Lage der externen Ausgleichsfläche Grundstück Flst.Nr. 904/6

Das Gesamt-Ausgleichskonzept mit Flächen und Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes führt zu einem akzeptablen Ausgleich der Beeinträchtigungen, die durch die mit der Planaufstellung verbundene Veränderung der Biotopstrukturen zu erwarten sind.

2.5.2. Schutzgut Boden

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

- baubedingt → Bodenumlagerung und -verdichtung durch Flächeninanspruchnahme auf Bauflächen, Lagerplätzen, Baustelleneinrichtung
- anlagebedingt → Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen sowie Fahrgassen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

Ein sparsamer Umgang mit dem natürlichen Boden stellt die wirksamste Maßnahme zur Vermeidung/Verminderung von negativen Eingriffsfolgen dar.

- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden im Baugebiet „Auf den Ketscher Weg“ die gemäß BauNVO zulässigen Regel-Grundflächenzahlen an das für die geplanten Nutzungen erforderliche Maß angepasst. Gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung wurden im Sondergebiet Einzelhandel und auf der Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Sport & Freizeit die zulässigen Grundflächenzahlen von 0,8 auf 0,5 reduziert.
- Zulässigkeit einer hohen Baumasse auf geringen Grundflächen → Festsetzung großer Gebäudehöhen
- Versickerung des Regenwasserablaufs von befestigten Flächen mit geringem Verkehrsaufkommen (z.B. Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten) in Versickerungsmulden (Wegen der Lage des Baugebietes in der Wasserschutzzone IIIA ist eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen nicht möglich.)
- Verbot von der Witterung ausgesetzter Teile der Gebäudehülle und Dachinstallation aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können
- Durchsetzung des gesetzlichen Oberbodenschutzes während der Bauzeit durch die Gemeinde, z.B. getrenntes Abschieben und Lagern in begrünten Mieten sowie Wiederverwendung in den Grünflächen

Ausgleichsmaßnahmen

Bodenversiegelung kann grundsätzlich nur durch den Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenbefestigungen vollständig ausgeglichen werden. Im Plangebiet erfolgt auf der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr der Rückbau der nicht mehr benötigten asphaltierten Feldzufahrt (ca. 30 m², siehe Karte Biotoptypen im Anhang). Weitere versiegelte Flächen sind im Plangebiet für eine Entsiegelung nicht vorhanden.

Bei einer Begrünung von Dachflächen mit mindestens 8 cm Substratschicht wird – neben den ebenfalls auftretenden positiven Wirkungen für das Kleinklima und als neues Biotop bzw. Lebensraum für Arten – eine entsprechende Bodenschicht auf dem überbauten ebenerdigen Boden ersetzt. Der Umfang zukünftiger Dachbegrünungen ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht konkret abschätzbar.

Bilanz Schutzgut Boden

Die o.g. Maßnahmen tragen nur teilweise zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden bei. Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Oftersheim durch umfangreiche Bodenentsiegelungen auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 904/6 bereits in Vorleistung getreten ist. Dieses Grundstück war nahezu komplett mit Lagerräumen, Garagen und befestigten Zufahrten überbaut und versiegelt (siehe Abbildung 4). Alle Flächenbefestigungen wurden vor der Neugestaltung dieses Grundstückes (neuer Kindergarten, Freiflächen) komplett zurückgebaut.



Abbildung 4: Umfang der mittlerweile zurückgebauten Flächenversiegelung auf dem Grundstück Flst.Nr. 904/6

Daneben ist für das Schutzgut Boden von Bedeutung, dass die Gemeinde Oftersheim parallel zur Baulandentwicklung im Baugebiet „Auf den Ketscher Weg“ das Maß der zulässigen Bodenversiegelung in einem Teilbereich des benachbarten Baugebietes Oftersheim Nord-West deutlich verringert hat. In der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“ wurde das bisher festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Damit einher geht eine Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 - das entspricht einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung auf einer Fläche von rd. 1,6 ha.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, der bereits erfolgten Rückbaumaßnahme und der verringerten Bodenversiegelung im Baugebiet „Oftersheim Nord-West“ werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kompensiert.

2.5.3. Schutzgut Wasser

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

- baubedingt → Bodenumlagerung und –verdichtung durch Flächeninanspruchnahme auf Bauflächen, Lagerplätzen, Baustelleneinrichtung
- anlagebedingt → Verlust bzw. Einschränkung des Bodenwasserhaushaltes, Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen sowie Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

- Versickerung von Dachablaufwasser
- Versickerung des Regenwasserablaufs von befestigten Flächen mit geringem Verkehrsaufkommen (z.B. Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten)
- Verbot von der Witterung ausgesetzter Teile der Gebäudehülle und Dachinstallation aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können
- ggf. Dachbegrünung durch den Bauherrn

Die vorgenannten Maßnahmen mindern ganz erheblich den Eintrag von Schwermetallen in den Boden, das Grundwasser und in die Klärbecken der öffentlichen Kanalisation. Dachbegrünungen wirken zudem als Staubfilter. Der Umfang zukünftiger Dachbegrünungen ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht konkret abschätzbar.

Bilanz Schutzgut Wasser

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser kompensiert.

2.5.4. Schutzgut Klima/Luft

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

- baubedingt → Lärm- und Schadstoffemissionen durch Maschineneinsatz und Baustellenverkehr
- anlagebedingt → Veränderung der mikroklimatischen Eigenschaften der Fläche, Einschränkung Luftaustausch durch Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen sowie Fahrgassen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen
- betriebsbedingt → Schadstoff-, Geruch- und Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzung und zusätzliches Verkehrsaufkommen

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Baufahrzeuge
- Vermeidung von Staubeentwicklung durch Befeuchten des offenen Bodens
- Stellplatzbeschattung durch Bäume

Einen großen Umfang an den Erschließungsflächen im Plangebiet werden private Stellplätze einnehmen. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindestgröße der Baumscheiben von 4m² zu pflanzen.

- Versickerung des Regenwasserablaufs von befestigten Flächen mit geringem Verkehrsaufkommen (z.B. Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten)
- ggf. Fassaden- und Dachbegrünung durch den Bauherrn

Ausgleichsmaßnahmen

- Randeingrünung mit Wiesenflächen und einzelnen Gehölzgruppen
- Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen
- Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Bilanz Schutzgut Klima/Luft

Die genannten Maßnahmen mindern die kleinklimatischen Folgen der Überbauung und steuern einer Überhitzung versiegelter Bodenflächen entgegen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden kompensiert.

2.5.5. Schutzgut Landschaftsbild

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

anlagebedingt → Veränderung von Sichtbeziehungen und Zerschneidung von Freiräumen durch Bebauung mit Gebäuden und Flächenbefestigungen auf neuen Straßen sowie Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen
Betonung / Aufwertung der Ortseingangssituation

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

- Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen
- Verwendung standort- und naturraumtypischer Gehölzarten
- an der vorhandenen Bebauung orientierte Gebäudehöhen
- ggf. Fassaden- und Dachbegrünung durch den Bauherrn

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen
- Pflanzung landschaftsbildprägender Baumreihen: Straßenbäume an der Eichendorffstraße und am Wirtschaftsweg entlang der Bahn (insgesamt 31 Bäume im Geltungsbereich)
- Randeingrünung der Grundstücksgrenzen
- markante Gestaltung des Kreisverkehrsinnenplatzes

Bilanz Schutzgut Landschaftsbild

Die genannten Maßnahmen zielen auf eine Durchgrünung des Gebietes entlang markanter Elemente, z.B. Straßen, Wege, Grundstücksgrenzen, Sichtachsen ab. Eine ansprechende Begrünung der privaten Grundstücke, z.B. an den Gebäudefassaden und der Gebietszufahrt (Kreisverkehr) haben einen hohen Identifikationswert.

Die geplanten Bauhöhen im Plangebiet bleiben deutlich unter den vorhandenen Bauhöhen im Wohnquartier an der Albert-Schweitzer-Straße. Dazu kommt, dass das zwischen der in Dammlage verlaufenden B 291 und der Eichendorffstraße gelegene Plangebiet teilweise deutlich unterhalb der Straßenoberkante angrenzender Verkehrswege liegt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden kompensiert.

2.5.6. Schutzgut Mensch

Wesentliche Eingriffsauswirkungen sind:

- baubedingt → Lärm- und Schadstoffemissionen durch Maschineneinsatz und Baustellenverkehr sowie Umleitungen während Bauzeit
- anlagebedingt → Geschwindigkeitsreduzierung durch Kreisverkehr
- betriebsbedingt → Nahversorgung mit Lebensmitteln
Schadstoff- und Lärmemissionen durch Quell- und Zielverkehr

Am Knotenpunkt 62 - Einfahrt zur Eichendorffstraße von der B 291 - ist mit 4.700 Fahrzeugen innerhalb von 4 Stunden das zweithöchste Verkehrsaufkommen innerhalb der Gemeinde zu verzeichnen. Die Eichendorffstraße ist somit sowohl für den regionalen Durchgangsverkehr als auch für den innerörtlichen Verkehrs zwischen den beiden Ortsteilen Ortsmitte und "Über der Bahn" die wichtigste Verbindungsstrecke.

Der unmittelbare südwestliche Ortseingang wird durch einen Kreisverkehr nunmehr neu gestaltet. Neben der Erschließung des neuen Baugebietes und der problemfreien Abwicklung des Linksabbiegeverkehrs wird damit auch eine deutliche Drosselung der Geschwindigkeit am Ortseingang erreicht. Von dieser Verbesserung der Verkehrssituation werden vor allem die Bewohner der Wohnquartiere an der Eichendorffstraße ortseinwärts profitieren.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf die benachbarten Wohnquartiere beurteilt (Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH 02/2010). Folgende Ausgangsdaten des geplanten EDEKA Marktes liegen der Schallimmissionsberechnung zugrunde:

- 146 Pkw-Stellplätze, Asphaltbelag
- 710 Pkw- Zu- und Abfahrten
- Betriebszeit 6-22 Uhr
- 20 Abfahrten 22-23 Uhr
- Warenanlieferung: max. 5 Lkw/Tag incl. Getränke auf die NW-Seite des Marktgebäudes, nur tags, 6-7 Uhr (worst case)
- Entladung mit Palettenhubwagen
- Standard-Einkaufswagen
- Klimagerät auf dem Dach, Schalleistungspegel LWA = 74 dB(A)

Die nächstgelegene Wohnnachbarschaft im Osten an der Albert-Schweitzer-Straße und Eichendorffstraße ist bauplanungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Damit gelten als Immissionsrichtwerte Tag/Nacht 55/40 dB(A).

Die in der Schallimmissionsberechnung ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten diese Immissionsrichtwerte:

Beurteilungspegel Lr, Tag < 52 dB(A) Beurteilungspegel Lr, Nacht < 39 dB(A)

Zu Gunsten der nächstgelegenen Nachbarschaft wurden sehr konservative Berechnungsansätze zugrundegelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel können daher als Obergrenze der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes betrachtet werden.

In der Schallimmissionsberechnung wird zudem von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Die schallabschirmende Wirkung eines zukünftigen Gebäuderiegels auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungswesen“ wird die auftretenden Lärmpegel für die dahinterliegenden Wohngebäude und Grundstücke mindestens bis Höhe des 1. Obergeschosses nochmals reduzieren.

Für die Wohnquartiere am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim sind durch die Ansiedlung eines EDEKA Marktes nur geringe, die gesetzlichen Richt- und Grenzwerte nicht überschreitende, zusätzliche Lärmimmissionen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

- Lage des Baufensters in größtmöglicher Entfernung zu Wohngebieten
- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Baufahrzeuge
- Vermeidung von Staubentwicklung durch Befeuchten des offenen Bodens
- Anschluss des Baugebietes an das öffentlichen Wegenetz

Bilanz Schutzgut Mensch

Neben der deutlichen Verbesserung der Nahversorgung für die Oftersheimer Bevölkerung werden insbesondere der Bau eines Kreisverkehrs am Ortseingang und die Anbindung des Baugebietes an das Geh-/Radwegenetz der Gemeinde zu positiven Veränderungen für das Schutzgut Mensch führen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch beschränken sich auf nicht erhebliche oder nachhaltige bau- und betriebsbedingte Eingriffsauswirkungen.

2.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter treten keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffsauswirkungen auf.

2.6. Zusammenfassung der Ausgleichswirkungen auf die Schutzgüter

Folgende Ausgleichsflächen werden auf den privaten Bauflächen im Plangebiet hergestellt bzw. im öffentlichen Bereich gesichert:

1. Sicherung des besonders geschützten Biotops Feldhecken an den Straßenböschungen der Eichendorffstraße
2. Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken: Wiese, einzelne Gehölzgruppen
3. Magerwiese mit Obstbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungswesen“ an der Eichendorffstraße
4. Laubbaumreihe im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ entlang der Eichendorffstraße, am Kreisverkehr und an der neuen Erschließungsstraße
5. Obstbaumreihe im Gewerbegebiet 1 und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kultur, Sport & Freizeit“ entlang des Wirtschaftsweges an der Bahn
6. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze)
7. externe Ausgleichsfläche: Anrechnung der bereits vorgenommenen Entsiegelung auf dem Flst.Nr. 904/6 sowie der ökologischen Aufwertung der Freiflächen auf ca. 1.100 m² des Grundstückes Flst.Nr. 904/6

Ausgleichswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

→ Arten und Biotope

Durch die Randeingrünung wird ein Puffer zu den umgebenden, vielbefahrenen Straßen geschaffen. Darüber hinaus stellen diese linearen Biotope wichtige Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotope für die Fauna dar.

Die straßenbegleitenden Baumreihen stellen insbesondere für Vögel und Insekten eine Bereicherung des vorhandenen Lebensraumes dar. Die Wiesenbereiche innerhalb der Randeingrünung können sich zu einem Rückzugs- und Initiallebensraum für Insekten und Kleinsäuger entwickeln. Magere Wiesen- und Ruderalflächen mit stellenweiser Überschattung durch Bäume oder Sträucher stellen für Eidechsen einen optimal geeigneten Lebensraum dar. Rückzugs- und Überwinterungsmöglichkeiten sind mit den angrenzenden Gehölzstrukturen bereits gegeben.

Die in der Pflanzliste vorgesehene Artenauswahl für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen berücksichtigt standort- und naturraumtypische Arten sowie regionaltypische alte Obstsorten.

→ Boden/Wasser

Auf den Ausgleichsflächen wird die Fläche der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (z.B. bodenverdichtende Trittschäden) und eine natürliche Bodengenese ermöglicht. Die Ausgleichsfunktion für den Bodenwasserhaushalt wird über die mit der Pflanzung verbundene Humusanreicherung gestärkt, ebenso die Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe.

→ Klima/Luft

Die vorgesehene Randeingrünung des Gebiets und die Stellplatzüberschattung durch Bäume führen zu einer Lüfterneuerung und Beschattung von Teilflächen und nehmen damit eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion wahr.

→ Landschaftsbild/Mensch

Die Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen, die markante Baumreihe entlang der Eichendorffstraße und der neuen Erschließungsstraße sowie eine ansprechende Gestaltung des Kreisverkehrsinnenplatzes gliedern das Landschaftsbild.

2.7. Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen auf den privaten Baugrundstücken sind durch die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Bauherren herzustellen.

Die Gemeinde Oftersheim stellt im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen zur Gebietsanbindung die Ausgleichsflächen auf den Gemeinbedarfsflächen her.

Als externe Ausgleichsmaßnahme auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die ökologische Aufwertung einer ca. 1.100 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 904/6 vorgesehen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird zurzeit im nördlichen Bereich mit einem Kindergarten bebaut. Diese externe Ausgleichsfläche wird voraussichtlich noch vor baulichen Eingriffen im Plangebiet hergestellt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse

Die Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt überwiegend verbal-argumentativ. Für das Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung gemäß der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs (LfU 2005) durchgeführt. Grundlagen sind die Auswertungen von Fachplanungen, eine Bestandserfassung und Ortsbegehungen in 2010 und 2011.

Aufgrund des komplexen Wirkungsgefüges von Natur und Landschaft können nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden. In der Umweltprüfung werden jedoch die im Hinblick auf die konkreten Planfolgen relevanten und wichtigen Wechselwirkungen aufgezeigt und beurteilt.

3.2. Monitoring

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung des Zustandes und der Funktionserfüllung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer turnusmäßigen Dokumentation (Fotos, Zustandsbeschreibung) durch die Gemeinde Oftersheim.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Vorhabenbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ umfasst ca. 3,2 ha am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim. Das Plangebiet wird von der B 291, der Eichendorffstraße, der Bahntrasse und dem bisherigen Ortsrand hinter der Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße umgrenzt. Hier sollen attraktive Flächen für Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte sowie Gemeinbedarfsflächen für Sport, Freizeit und Kultur sowie für Feuerwehr / Rettungswesen in verkehrsgünstiger Lage geschaffen werden.

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet dominiert intensive landwirtschaftliche Ackernutzung. Deutliche Vorbelastung für das Plangebietes ist die isolierte Lage der Flächen zwischen vielbefahrenen Straßen und der Bahntrasse. Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die natürlich anstehenden Böden weisen ein hohes Filter- und Puffervermögen gegen Schadstoffeinträge auf. Die Dämme der umgebenden Straßen bestehen aus angeschüttetem ortsfremdem Material. Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Produktion und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A von mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Das ebene Plangebiet hat aufgrund seiner Lage zwischen Straßendämmen und der Bahntrasse mit Lärmschutzwand kaum Bedeutung für den Frisch- bzw. Kaltlufttransfer in den Ortskern von Oftersheim. Das Landschaftsbild wird von den umgebenden Verkehrswegen und deren Böschungen stark gekammert. Für das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet die Funktion als Er-

werksraum für die Landwirtschaft relevant. Die Erholungseignung ist aufgrund der unattraktiven Lage zwischen viel befahrenen Verkehrswegen und der geringen Vernetzung und Anbindung an das örtliche Wegesystem sehr gering. Das Plangebiet ist von sehr geringer bzw. geringer Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild bzw. Klima/Luft.

Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Lediglich ein Grundstück an der Eichendorffstraße ist mit einer Umspannstation des Energieversorgers bebaut. Das Plangebiet ist von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- bzw. Sachgüter.

Zu erwartende Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im ca. 3,2 ha großen Geltungsbereich eine Flächenversiegelung auf:

- ca. 1,56 ha überbaubarer Fläche
- ca. 0,4 ha neuer Verkehrsfläche zulässig.

Ca. 0,33 ha Randeingrünung auf den privaten Grundstücken sowie insgesamt 31 Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen gliedern das Baugebiet.

Eingriffsbeurteilung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffsfolgen für den Natur- und Landschaftshaushalt wie folgt zu erwarten:

erheblich und nachhaltig:

- Schutzgut Arten und Biotop: Überbauung und Umgestaltung der bisherigen Acker- und Brachflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung → Lebensraumverlust, Beunruhigung
- Schutzgut Boden: Versiegelung und Überbauung in einem Bereich mit geringer Bedeutung → Funktionsverlust, pot. Gefährdung durch Schadstoffeintrag

nachhaltig, aber nicht erheblich und damit weniger stark betroffen:

- Schutzgut Wasser: Versiegelung und Überbauung in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung → Funktionsverlust für Bodenwasserhaushalt, pot. Gefährdung Grundwasser durch Schadstoffeintrag
- Schutzgut Klima/Luft: zusätzliche Hochbauten als Strömungsbarrieren, Überhitzung befestigter Flächen → aufgrund der örtlichen Geländesituation und Windverhältnisse im Plangebiet jedoch nur von geringer Eingriffsintensität und Reichweite
- Schutzgut Mensch: je nach zukünftiger Nutzung im Baugebiet Lärmemissionen → aufgrund der wohngebietsfernen Lage des Baufensters und der kurzen Andienung und zügigen Abwicklung über einen Kreisverkehr vor dem eigentlichen Ortseingang nur von geringer Eingriffsintensität

nicht erheblich oder nachhaltig betroffen:

- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete und besonders geschützte Biotop

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzingen Hardt. Die Regelungen der Rechtsverordnung sind im Bebauungsplan, bei der Erschließungsplanung und in der Bauausführung zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg ausgewiesene besonders geschützte Biotope befinden sich entlang der Straßenböschungen der Eichendorffstraße und der B 291 (letztere außerhalb des Geltungsbereiches). Zur Anbindung des Gewerbegebietes ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Gemäß Stand Entwurfsplanung Februar 2010 ist für den Bau des Kreisverkehrs keine Flächeninanspruchnahme im geschützten Biotop erforderlich, dieses befindet sich außerhalb des Baubereiches.

Entwicklungsprognose, Planungsverzicht und Planungsalternativen

Als grundsätzliche Planungsalternative wäre die Mobilisierung von gewerblich nutzbaren Flächen vergleichbarer Größe an anderer Stelle im Gemeindegebiet anzusehen. Das Planungsgebiet „Auf den Ketscher Weg“ ist jedoch bei großer Nähe zum Oftersheimer Ortsetter sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, sodass alternative Standorte nicht von vornherein als umweltverträglichere Planungsalternative angesehen werden können. Eine Entwicklung von Gewerbeflächen an anderer Stelle wäre mit einem zusätzlichen Ausbau von Erschließungsanlagen und damit zusätzlicher Bodenversiegelung verbunden. Eine Verkleinerung des geplanten Gewerbegebietes würde bei nahezu gleichbleibend hohem Erschließungsaufwand zu nicht mehr sinnvoll nutzbaren Restflächen in isolierter Lage führen. Ein Planungsverzicht würde den erklärten städtebaulichen Zielen einer Stärkung der Nahversorgung für Oftersheim sowie von verkehrstechnisch optimal erschlossenen Standorten für Feuerwehr und Mehrzweckhalle am Oftersheimer südwestlichen Ortsrand entgegenstehen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung:

während der Erschließung:

- Einsatz lärmgedämmter, schadstoffausstoßreduzierter Baumaschinen und Baufahrzeuge
- Vermeidung Staubentwicklung durch Befeuchten offener Böden
- Oberbodenschutz während der Bauzeit, z.B. getrenntes Abschieben, Lagern in begrünten Mieten, Wiederverwendung
- kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren, Gullys und ähnlichen Bauwerken
- höhengleicher Ausbau der inneren Erschließungsstraße
- Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenschonenden Lampen, z.B. Natriumdampflampen
- markante Gestaltung des Kreisverkehrsinnenplatzes

im städtebaulichen Konzept bzw. bei der Bebauung:

- Zulässigkeit hoher Baumasse auf geringen Grundflächen → Festsetzung großer Gebäudehöhen
- Abstufung der Gebäudehöhen
- Anschluss des Baugebietes an das öffentlichen Wegenetz
- Randeingrünung
- Anlage von Wiesenflächen mit Baum- und Gehölzgruppen auf den nicht überbauten, nicht befestigten priv. Grundstücksflächen
- Stellplatzbeschattung durch Bäume, Straßenbäume
- extensive Pflege von Grünflächen
- Verwendung standort- und naturraumtypischer Gehölze
- Verzicht auf Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen)
- Verbot von der Witterung ausgesetzter Teile der Gebäudehülle und Dachinstallation aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können

durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde:

- vogelschlagsichere Ausführung von spiegelnden Fassaden und großflächigen Glaselementen
- ggf. Dachbegrünung
- ggf. Fassadenbegrünung

	Arten/Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch
	X			X		X
	X			X		X
		X				
	X					
	X					
	X					
					x	
		X				
					X	
						X
				X	X	X
	X	X				
	X				X	
	X					
			X			
		X	X			
	X					
	X	X	X	X		X
	X			X	X	X

Ausgleichsmaßnahmen

Die vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebauten Grundstücke sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Dies betrifft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Flst.Nr. 904/8 Umspannstation an der Eichendorffstraße und die vorhandenen Verkehrsflächen der Eichendorff- und Nansenstraße. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich daher auf die Flächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig erschlossen und bebaubar werden.

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Sicherung des besonders geschützten Biotops Feldhecken an den Straßenböschungen der Eichendorffstraße
2. Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken: Wiese, einzelne Gehölzgruppen
3. Magerwiese mit Obstbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungswesen“ an der Eichendorffstraße
4. Laubbaumreihe im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ entlang der Eichendorffstraße, am Kreisverkehr und an der neuen Erschließungsstraße
5. Obstbaumreihe im Gewerbegebiet 1 und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kultur, Sport & Freizeit“ entlang des Wirtschaftsweges an der Bahn
6. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze)
7. externe Ausgleichsfläche: Anrechnung der bereits vorgenommenen Entsiegelung auf dem Flst.Nr. 904/6 sowie der ökologischen Aufwertung der Freiflächen auf ca. 1.100 m² des Grundstückes Flst.Nr. 904/6

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind die nach Vermeiden/Vermindern verbleibenden negativen Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch im Plangebiet vollständig kompensierbar. Die erheblichen bzw. nachhaltigen Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden sind fast vollständig ausgleichbar. Flächen zur Bodenentsiegelung stehen jedoch weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten umfangreichen Bodenentsiegelung und der ökologischen Aufwertung der südlichen Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 904/6 (neuer Kindergarten) wird das vorliegende Ausgleichskonzept insgesamt als ausreichend beurteilt.



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 (FNP) in Oftersheim

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Gemeinde Oftersheim möchte auf einem Areal am südlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung schaffen. Auf der angrenzenden Fläche sollen Gewerbe, Feuerwehr und Rettungsdienste sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen untergebracht werden.

Die von der Änderungsplanung betroffene, etwa 1,6 ha große Fläche stellt der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Entsprechend den langfristigen städtebaulichen Planungszielen soll diese Fläche zukünftig als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden.

Der vorliegende Entwurf zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung von Fläche für den Gemeinbedarf in Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass planungsrechtlich kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung sind in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und grenzt an den zukünftigen Standort von Feuerwehr und Rettungsdiensten an. Zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.



Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.08. bis 05.09.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2011 am Verfahren beteiligt und bis 29.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

So wurde eine intensive Auseinandersetzung mit der Wertigkeit und den Funktionen des Bodens und einer Flächenreduzierung am Altstandort der verlagerten Sonderbaufläche Einzelhandel angeregt. Diese Belange werden umfassend im Umweltbericht abgearbeitet und auf Ebene des Bebauungsplans abschließend geklärt. Die angeregte Flächenreduzierung ist nicht möglich, da am Altstandort der Sonderbaufläche der rechtskräftige Bebauungsplan Wohnnutzungen vorsieht.

Des Weiteren wurde auf eine mögliche Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben hingewiesen. Um einer solchen Schädigung und Beeinträchtigung des Ortszentrums entgegenzuwirken, wird der dort bestehende Einzelhandelsstandort vertraglich bis zum Jahr 2020 abgesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Versorgungslage in der Gemeinde Oftersheim zeigt im Bereich der Nahversorgung eine deutliche Unterversorgung, die sich im Ortskern mangels geeigneter Flächen für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb nicht beseitigen ließ. Deshalb wurde bereits im rechtswirksamen FNP 2015/2020 am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ ein Standort für großflächigen Einzelhandel gesichert. Dieses Areal wurde aufgrund seiner Lage in den vergangenen Jahren von Marktbetreibern nicht angenommen. Von Seiten der Einzelhandelsbetreiber wird die im FNP bereits dargestellte, baulich bislang ungenutzte Fläche östlich der Bahntrasse deutlich besser bewertet. Zur Beseitigung der Versorgungsdefizite soll nun hier ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt werden.

Das entbehrlich gewordene Sondergebiet im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ wurde bereits zum Wohngebiet überplant. Zudem hat sich herausgestellt, dass der im FNP dargestellte Flächenumfang für kulturelle Gemeinbedarfseinrichtungen nicht mehr notwendig ist, so dass diese Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können.