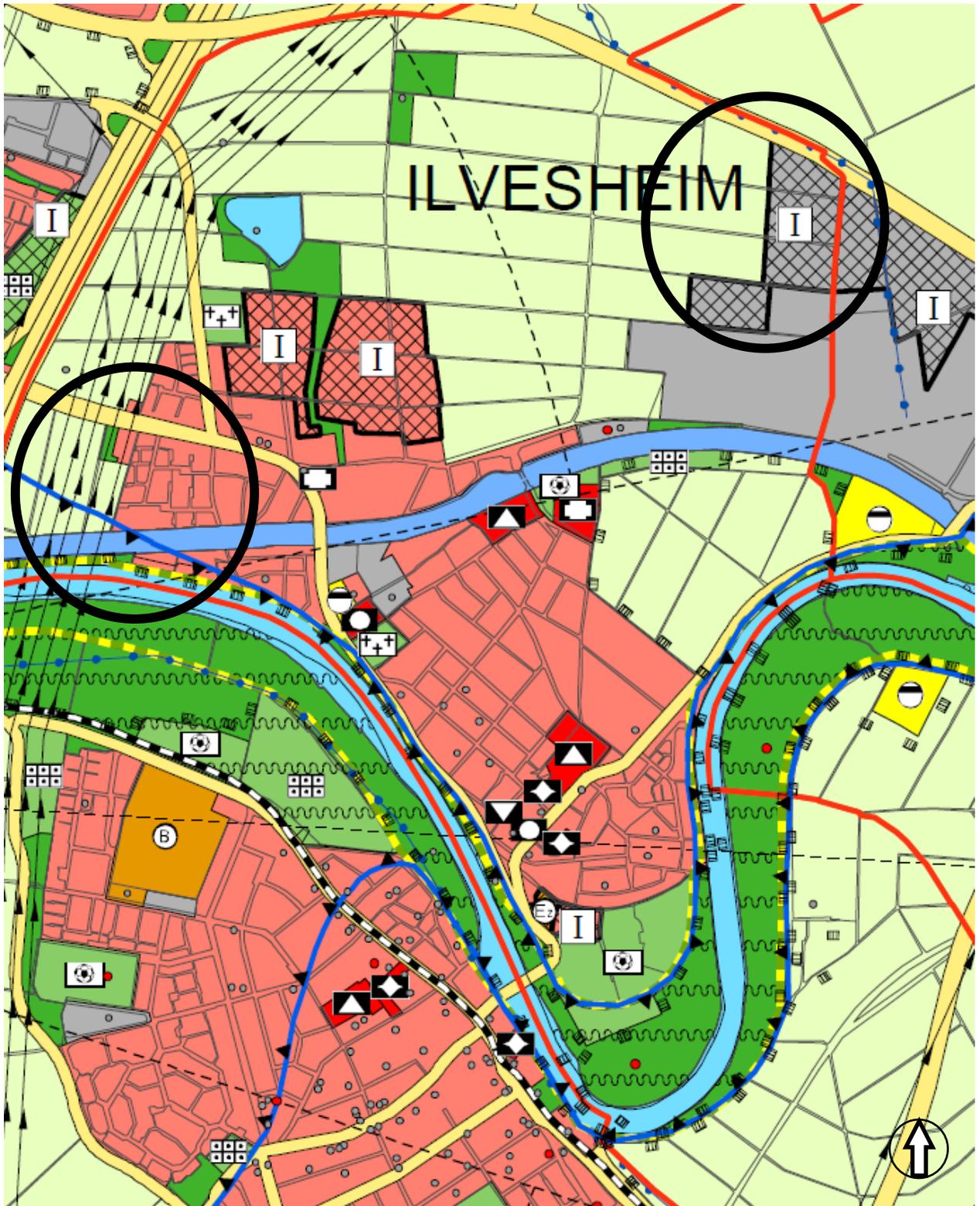




Ilvesheim

Anlage 1

Verlagerung einer gewerblichen Baufläche im Parallelverfahren



Aktuelle Plandarstellung



Ilvesheim

Verlagerung einer gewerblichen Baufläche im Parallelverfahren

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom 23.07.2012



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP 2015/2020

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche, Entwicklung	1,9 ha	→	Gewerbliche Baufläche, Entwicklung	1,9 ha
Grünfläche	0,5 ha		Fläche zur Landschaftsentwicklung	1,9 ha
Fläche für die Landwirtschaft	3,3 ha		Fläche für die Landwirtschaft	1,9 ha



Ilvesheim

Verlagerung einer gewerblichen Baufläche im Parallelverfahren

Textliche Bestimmungen

Gewerbliche Baufläche G 08.01:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen auszuschließen



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

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



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ilvesheim

Parallelverfahren zur Verlagerung einer gewerblichen Baufläche

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 10.10.2012

Bearbeiter:

Martin Müller

Martina Seltmann

Waltraud Frommherz-Hassib



1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Ilvesheim möchte an ihrem westlichen Ortsrand eine gewerbliche Baufläche entwickeln, um für das örtliche Kleingewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung Flächen bereitzustellen. Damit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ aus dem Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim (FNP) entwickelt werden kann, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung des FNP „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich. Die Baufläche hat eine Größe von 1,9 ha. Die im FNP dargestellte „Entwicklungsfläche Gewerbe“ im nordöstlichen Gemeindegebiet wird dafür im Gegenzug flächengleich reduziert, so dass es in der Summe nicht zu einer Zunahme an gewerblichen Bauflächen im FNP kommt. Dieser Teilbereich wird zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Bereich der FNP-Änderung ist die bestehende Freiraumzäsur von besonderer Bedeutung. Der Bereich stellt eine der wenigen verbliebenen Siedlungszäsuren in Nord-Süd-Richtung dar und ist daher dauerhaft vor einer durchgehenden baulichen Entwicklung zu schützen. Insofern wird westlich an die gewerbliche Baufläche angrenzend eine 1,9 ha große Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt, um eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher auszuschließen.

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.

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die daraus entstehenden Änderungserfordernisse des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim betreffen zwei Bereiche im Gemeindegebiet von Ilvesheim:

- Die zu ändernde Fläche am nordwestlichen Ortsrand liegt größtenteils im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“. Der wirksame FNP stellt diesen Bereich derzeit als „Grünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, zukünftig sind hier eine „gewerbliche Baufläche“ sowie eine „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ vorgesehen. Darüber hinaus wird in der gewerblichen Baufläche nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel im Flächennutzungsplan ausgeschlossen.
- Zentrale Maßgabe für neue Bauflächen im FNP des Nachbarschaftsverbandes ist, dass in gleicher Größe Bauflächen an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen werden. Um dies umzusetzen, wird ein flächengleicher Bereich der bisherigen gewerblichen Entwick-



lungsfläche mit Zeitstufe I an der Gemarkungsgrenze zu Ladenburg im Nordosten der Gemeinde zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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

Voraussetzung für die Änderung des FNP ist weiter die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der Regionalplanung „Regionale Grünzäsur“, die seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe mit Schreiben vom 18.05.2012 erteilt wurde. Die Zielabweichungsentscheidung umfasst verschiedene Bedingungen, die im Zuge des FNP-Verfahrens umgesetzt werden.

2.1 Alternativenprüfung

Wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Prüfung, ob es alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. Derzeit verfügt die Gemeinde Ilvesheim über keine Bauflächen, um den Bedarf des örtlichen Kleingewerbes zu decken. Der Flächennutzungsplan weist zwar eine rund 11,6 ha große gewerbliche Entwicklungsfläche der Zeitstufe I an der Gemarkungsgrenze zu Ladenburg aus. Aufgrund ihrer abseitigen und schwer erreichbaren Lage ist diese als Standort für kleinteiliges und aus dem Innenbereich zu verlagerndes Gewerbe aber nicht geeignet. Eine ortsnahe Versorgung mit Gewerbeleistungen kann an dieser Stelle nicht verwirklicht werden. Deshalb soll eine Teilfläche des Entwicklungsgebiets verlagert werden.

Im Innenbereich sind derzeit keine größeren Flächen verfügbar, die für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kämen.

Als ungeeignet für die Aufnahme gewerblicher Nutzungen erweist sich der Standortbereich zwischen Neckarkanal und Altneckar. Bestehende naturschutzfachliche Einschränkungen und die vorhandenen Erholungsfunktionen lassen eine weitere Siedlungsentwicklung nicht zu.

Der östliche Siedlungsrand nördlich des Neckarkanals ist verkehrlich nur über bestehende Wohngebiete erschließbar, auch potentielle Flächen am nördlichen Ortsrand müssten über die neuen Wohngebiete erschlossen werden oder erfordern den Bau neuer Straßen. Diese Ortsränder sind als zukünftige gewerbliche Standorte deshalb nicht geeignet.

Der nordwestliche Ortsrand von Ilvesheim ist nicht nur durch eine intensive ackerbauliche Nutzung, sondern auch durch die bestehenden Hochspannungsleitungen mit ihren Leitungsmasten geprägt. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen würden etwa zur Hälfte unter den Stromleitungen liegen. Die Erschließung kann abgewandt von Wohnnutzungen erfolgen. Erholungsfunktionen weist lediglich der weitere Uferbereich des südlich angrenzenden Neckarkanals auf.



Trotz der bestehenden baulichen Beschränkungen durch die Hochspannungsleitungen und die Nutzungseinschränkungen aufgrund des angrenzenden reinen Wohngebiets ist der nordwestliche Ortsrand von Ilvesheim als Standort für Gewerbe am besten geeignet.

Rücknahme von Bauflächen

Aufgrund der umfangreichen Baulandausweisungen im FNP des Nachbarschaftsverbandes ist es Maßgabe für neue Bauflächen, an anderer Stelle dafür Flächen aus dem FNP wieder herauszunehmen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird daher eine gleich große gewerbliche Baufläche im Nordosten der Gemeinde wieder aus dem FNP herausgenommen.

Eine gleichlautende Bedingung ist Gegenstand der Zielabweichungsentscheidung des RP Karlsruhe vom 18.05.2012. Diese ist wie folgt formuliert: *„Herausnahme von im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen auf Gemarkung Ilvesheim:*

Zeitgleich mit der Aufnahme einer gewerblichen Baufläche in den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Bereich „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“, Ilvesheim, wird mindestens mit derselben Flächengröße eine gewerbliche Baufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim an anderer Stelle auf Gemarkung Ilvesheim herausgenommen. Anstelle der bisherigen Bauflächendarstellung erfolgt die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“

2.2 Einzelhandel

Die Gemeinde Ilvesheim hatte zum Ziel, im Bereich der gewerblichen Baufläche die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu schaffen. Dies wurde begründet, da im nördlich des Neckarkanals liegenden Siedlungsbereich von Ilvesheim derzeit neben dem vorhandenen großflächigen Discounter (LIDL in unmittelbarer Nähe der neuen gewerblichen Baufläche) nur wenige kleinere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt seien. Mit Blick auf die fortschreitende Aufsiedlung des Neubaugebiets Mahrgrund soll deshalb eine Verbesserung der Nahversorgung angestrebt werden.

2.2.1. Beurteilungsgrundlagen in der Flächennutzungsplanung

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 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 in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot). Darüber hinaus ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden eine besondere Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung beizumessen. Dies ist in einem Verdichtungsraum wie dem des Nachbarschaftsverbandes mit raumstrukturell eng beieinander liegenden Standorten verschiedener Qualitäten und Funktionen von besonderer Relevanz. Insofern ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu diesen Zielsetzungen stehen.

2.2.2. Potenzialstudie und Wirkungsanalyse

Seitens der Gemeinde Ilvesheim wurde eine „Potenzialstudie und Wirkungsanalyse für Einzelhandelsflächen in Ilvesheim“ beauftragt, in der die Rahmenbedingungen und Auswirkungen von weiterem Einzelhandel im Bereich der Änderungsfläche untersucht wurden. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat dabei die oben genannten Kriterien für die hier in Rede stehende Fläche konkretisiert und im Vorfeld der Erarbeitung des Gutachtens entsprechende Anforderungen der Gemeinde Ilvesheim zur Verfügung gestellt. Das Gutachten konnte jedoch den Nachweis nicht führen, dass weiterer Einzelhandel in diesem Bereich mit den Anforderungen der Flächennutzungsplanung in Einklang gebracht werden kann. Folgende Punkte sind dabei wesentlich:

Bedarf der Gemeinde Ilvesheim

Die Einschätzung des Bedarfs ist wesentliche Grundlage für die nähere Prüfung weiterer Rahmenbedingungen des Vorhabens. Die Bedarfsermittlung alleine reicht jedoch nicht, um das Vorhaben zu begründen, sondern erst in der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Einzelergebnisse kann bewertet werden, ob das Vorhaben im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans stehen kann.

Das Gutachten stellt dar, dass ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen nachgewiesen wäre. Das Gutachten hat dabei rechnerisch ermittelt, in welcher Höhe Kaufkraft nicht örtlich in Ilvesheim gebunden ist und das im Hinblick auf eine rechnerische Bindungsquote von 100%. Gemeinhin gelten jedoch auch Werte deutlich unter 100% als eine vergleichsweise gute Versorgungssituation. Eine Bindungsquote von 100% kann nur dann zugestanden werden kann, wenn keine Auswirkungen auf die oben genannten Ziele entstehen.

Eine geringere Bindungsquote bedeutet jedoch nicht, dass die Versorgung in Ilvesheim nicht ausreichend ist und direkt ein „Bedarf“ nach einem weiteren Markt abgeleitet werden kann. Die voll-



ständige rechnerische Ausschöpfung des örtlichen Kaufkraftpotenzials kann nicht als Begründung für den Anspruch auf einen Markt an jeder beliebigen Stelle im Gemeindegebiet gelten. Vielmehr kommt es gerade im Verdichtungsraum in erster Linie auf die raumstrukturellen Auswirkungen der jeweiligen Lage an.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Gutachten führt aus, dass eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche nicht erkennbar sei. Der Nachbarschaftsverband musste jedoch bei der Bewertung des Gutachtens feststellen, dass dies nicht nachvollziehbar begründet ist und die Betroffenheit benachbarter zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen überhaupt nicht untersucht wurde. Gerade im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich in Feudenheim ist jedoch zu prüfen, ob mögliche Auswirkungen entstehen. Das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim führt zu Feudenheim folgendes aus: *"Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (in Feudenheim, außerhalb des zentralen Bereichs) mit einer derzeit üblicherweise realisierten Verkaufsflächengröße (800 m² oder mehr) könnte die weitere Entwicklung des zentralen Bereiches Feudenheims, u.U. sogar den Fortbestand eines oder beider dort angesiedelten Lebensmittelbetriebe und damit die Struktur dieses zentralen Bereiches insgesamt gefährden."* Die Wirkungsanalyse setzt sich mit den Ergebnissen des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim jedoch nicht auseinander.

Insofern kommt der Nachbarschaftsverband zu dem Ergebnis, dass das Gutachten für eine Abwägungsentscheidung des Nachbarschaftsverbandes zur Zulassung weiteren Einzelhandels im Bereich der FNP-Änderungsfläche nicht herangezogen werden kann.

2.2.3. Zielabweichungsentscheidung des RP Karlsruhe

Das RP Karlsruhe kommt in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 18.05.2012 zu einer vergleichbaren Beurteilung: *„Der Bedarfsnachweis für kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am fraglichen Standort wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsseite in Ilvesheim aus raumordnerischer Sicht nicht erbracht. Der Standort wäre derzeit auch nicht vereinbar mit der Nahversorgungskonzeption des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Sollte sich die Nachfrage- und Angebotssituation allerdings dahingehend verändern, dass die Grundversorgung in Ilvesheim nicht mehr gesichert wäre, wäre - nach Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim - im fraglichen Bereich auch die Zulassung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben von der raumordnerischen Zielabweichungsentscheidung gedeckt.“*

Aus diesem Grund enthält die Zielabweichungsentscheidung folgende Bedingung:

„Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“, Ilves-



heim, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Bedingung entfällt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde Ilvesheim gegenüber dem Nachbarschaftsverband den Nachweis erbringt und der Nachweis seitens des Nachbarschaftsverbandes anerkannt wird, dass zur Sicherung der Grundversorgung Einzelhandelsbetriebe mit den oben genannten Sortimenten in Ilvesheim erforderlich sind.“

2.2.4. Textliche Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die gewerbliche Baufläche im FNP wird daher folgende ergänzende textliche Darstellung erforderlich:

Textliche Darstellung Gewerbliche Baufläche 08.01: *„Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen auszuschließen.“*

Dies ist erforderlich, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Verbandsgebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Anwendung des § 13 A Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist für den Bereich der gewerblichen Baufläche daher nicht möglich, eine zukünftige Zulässigkeit von zentren- bzw. nahversorgungsbezogenem Einzelhandel kann nur über eine entsprechende Änderung des FNP erfolgen.

Sollten sich die einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Ilvesheim wesentlich ändern, kann ggfs. eine Neubewertung des Sachverhalts notwendig werden. Auf Ebene des FNP wäre dann die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich, die auch den bestehenden direkt benachbarten Einzelhandelsbetrieb (LIDL) mit einschließt. Da wesentliche Plangrundlagen bereits in diesem Verfahren ermittelt wurden, könnte aus Sicht des NV eine erforderliche weitere Änderung des FNP im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Damit wäre sichergestellt, dass sich die Stadt Mannheim in Bezug auf die möglichen Auswirkungen des zentralen Versorgungsbereichs in MA-Feudenheim auch weiter einbringen können.

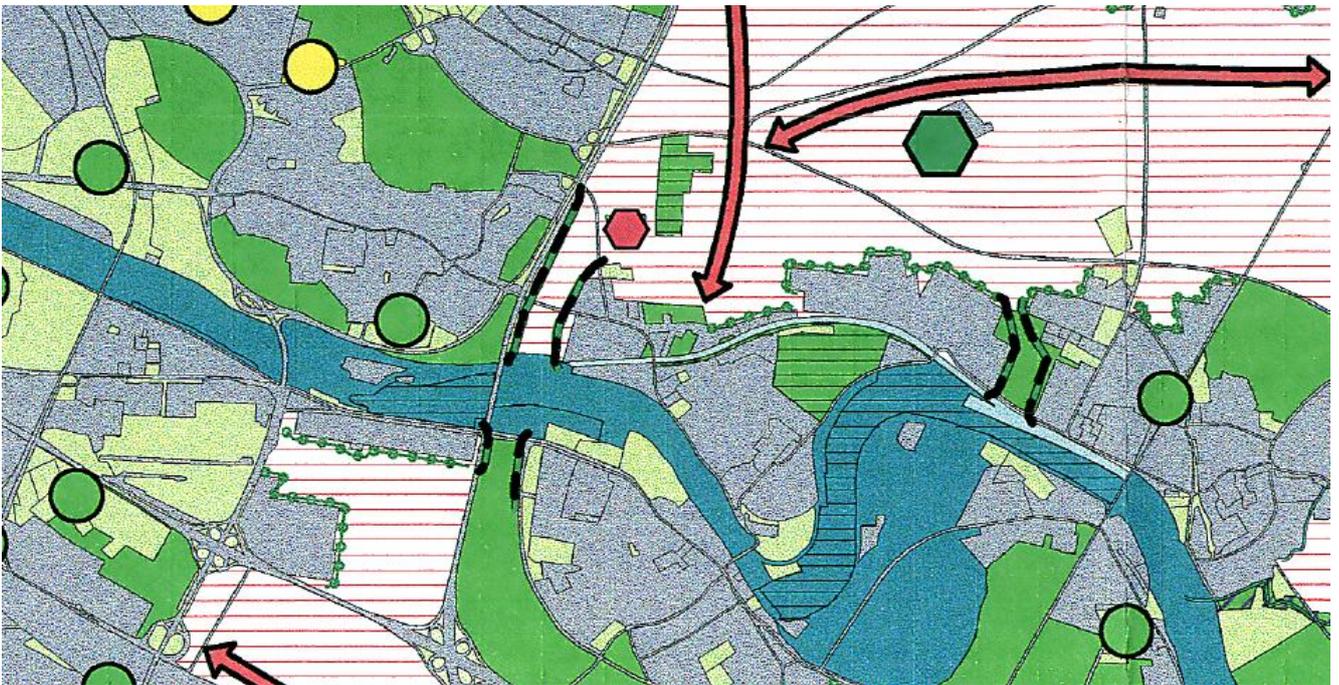
2.3. Landschaftsplanerische Belange

Der Nachbarschaftsverband ist für seine Mitgliedsgemeinden Träger der Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan beinhaltet umfassende Konfliktanalysen und Konzeptionen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und enthält eine Reihe von Maßgaben für die vorliegende Änderung des FNP. Folgende Punkte sind für die vorliegende Änderung des FNP relevant:

2.3.1. Ziele des Landschaftsplans

Großräumiges Biotopverbundsystem

Der genannte Bereich ist im Landschaftsplan als „Flaschenhals im Biotopverbund“ dargestellt. „Flaschenhälse“ sind überörtlich bedeutsame Korridore im Biotopverbundsystem. Die Funktionsfähigkeit eines Korridors ist dabei nicht allein abhängig von seiner räumlichen Ausdehnung. Ebenso relevant ist seine Ausgestaltung mit linearen Landschaftselementen als Verbundlinien mit Baum- und Gehölzbeständen und dauerhaften Wiesenstreifen und Ackersäumen.



Rahmenkonzept aus dem Biotopverbundsystem (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim)

Aufgrund der hohen Defizite in diesem Bereich sieht das Landschaftsplanerische Fachkonzept Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes, Acker oder Grünland mit erhöhtem Anteil extensiver Strukturen sowie vordringliche Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes vor. Um die Anforderungen als Korridor im Biotopverbundsystem für empfindliche Arten zu gewährleisten, sind daher Maßnahmen zur Biotopentwicklung und –gestaltung erforderlich.

Die hohe Bedeutung des Gebiets für den Biotopverbund wird insbesondere bei einer großräumigen Betrachtung der Freiraumstrukturen deutlich. Entlang des Neckars zwischen Rheinmündung und dem östlichen Ladenburger Siedlungsrand ist die Fläche die einzig verbliebene durchgängige Nord-Süd-Verbindung, die die größeren Freiräume nördlich des Neckars mit den südlich auf Mannheimer Gemarkung liegenden vernetzt (vgl. hierzu auch die Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim). Auch für den Artenaustausch zwischen den größeren Waldflächen „Dossenwald“ und „Käfertaler Wald / Viernheimer Heide“ kommt der Freiraumzäsur eine Funktion zu.



Die im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Fläche sind bisher - abgesehen vom Ausschluss baulicher Nutzungen - nicht umgesetzt worden.

Klima

Laut dem Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes kommt dem Freiraumkorridor an dieser Stelle eine hohe Bedeutung zu. Die Fläche wirkt demnach als „Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung“.

Relevant ist dabei insbesondere, dass der Freiraum in einer ausreichenden Größenordnung erhalten bleibt, um als Puffer zwischen den Wärmeinseln der Siedlungskörper Feudenheim und Ilvesheim wirken zu können. Dafür sind in der Regel Freiraumzäsuren von 500 m notwendig. Diesen Funktionen kommt insbesondere aufgrund der stetigen Klimaerwärmung eine besondere Bedeutung zu.

Landschaftsbild und Ortsrand

Das gegenwärtige Landschaftsbild weist sehr hohe qualitative Defizite auf. Es handelt sich um ausgeräumte Ackerflächen ohne strukturbildende Rand- oder Einzelgehölze mit hohen Vorbelastungen durch Hochspannungsleitungen, Autobahn, Lärmschutzwand und Autohandel nördlich der L 538. Der Ortsrand ist sowohl in Höhe des bestehenden Supermarktes als auch entlang der Wohnbebauung nicht gestaltet, es fehlt die Einbindung durch einen raumbildenden Gehölzsaum. Der landschaftspflegerische Ausgleich für die Erstellung des Supermarktes hat zwar die strukturbildende Versickerungsfläche westlich des Supermarktes geschaffen, ist jedoch nicht ausreichend, um den Ortsrand als Ganzes prägend zu gestalten. Insgesamt ist die Ortseingangssituation für Ilvesheim von erheblichen ökologischen wie auch gestalterischen Defiziten geprägt.

Zusammenfassende Empfehlungen des Landschaftsplans für die Planung

Die genannte Fläche hat als eine der wenigen Freiraumzäsuren in Nord-Süd-Ausrichtung eine sehr hohe Wertigkeit. Dies bezieht sich auf die regionale Siedlungsstruktur insgesamt sowie auf ihre ökologische Funktion als zentrales Vernetzungselement in den überörtlichen Freiraum- und Biotopverbundsystemen. Die großräumige Wirksamkeit der Fläche wird durch die vorgesehene bauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigt. Die Freiraumzäsur wird von etwa 300m Breite nochmals um 60 m auf dann etwa 240m reduziert. Deshalb muss sichergestellt werden, dass es langfristig nicht zu einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich kommt. Um den Funktionsverlust auszugleichen, ist es erforderlich, dass in Nord-Süd-Richtung im Zuge des bauleitplanerischen Ausgleichs eine Aufwertung hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Korridors im Biotopverbundsystem sichergestellt wird. Weiter ist es erforderlich, dass es zu einer gestalterischen Aufwertung des Ortsrandes kommt.



Eine weitere Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle kann aus Sicht der Landschaftsplanung dann vertreten werden, wenn im Gegenzug zu der baulichen Entwicklung die Funktionsfähigkeit des Biotopverbundsystems verbessert wird und damit eine weitergehende Einschränkung dieser Funktionen dauerhaft unterbleibt.

Mit der Schaffung von Feldbiotopen und einem breiten Gehölzstreifen als Ausgleich für das geplante Vorhaben können aktuell fehlende Wanderlinien begründet und die Funktionsfähigkeit des Raums aufgewertet werden. Um dies zu gewährleisten, soll der Ausgleich für den Eingriff in die Grünzäsur in enger Anlehnung an die Schemadarstellung „Flaschenhals im Biotopverbund“ (Quelle: Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes) erfolgen.

2.3.2. Darstellung einer „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ im Flächennutzungsplan

Aus alldem ergibt sich, dass in Angrenzung an die gewerbliche Baufläche eine „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ darzustellen ist. Damit wird das Ziel verfolgt, in diesem Bereich vermehrt Maßnahmen im Sinne des Landschaftsplans zu realisieren. Die Darstellung im FNP ist dabei nicht flächenscharf zu verstehen. Vielmehr wird zum Ausdruck gebracht, dass im gesamten Bereich der Freiraumzäsur entsprechende Maßnahmen zur Stärkung des Biotopverbundsystems anzustreben und insbesondere im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung sicherzustellen sind. Gleichzeitig wird eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen, die westliche Begrenzung der gewerblichen Baufläche ist als flächenscharf zu verstehen.

2.3.3. Sicherung der landschaftsplanerischen Ziele

Im Zuge der Erarbeitung des Plankonzeptes war es aufgrund der landschaftsplanerischen Bewertung und aufgrund des laufenden Zielabweichungsverfahrens (vgl. 2.3.4.) erforderlich, die landschaftsplanerischen Ziele zu konkretisieren und eine Realisierung der Maßnahmen sicherzustellen. Der Nachbarschaftsverband hat gemeinsam mit der Gemeinde Ilvesheim entsprechende Maßnahmen im Sinne eines Biotopverbundkonzeptes bestimmt. Damit wird über den gesamten „Flaschenhals“ verteilt eine Reihe von Flächen außerhalb der gewerblichen Baufläche gesichert, die insbesondere für Feldgehölze und extensives Grünland vorgesehen sind. So entsteht insgesamt ein System aus Trittsteinen und linearen Strukturen, die den genannten räumlichen Bereich weitgehend umfassen. Es kommt zu einer Erhöhung des Struktureichtums, die Abfolge von Hecken und Feldgehölzen wirkt insbesondere als Lebensraum für Tiere der Feldflur, die in dichter Strauchvegetation Nahrung, Niststätten, Überwinterungsquartiere oder Schutz vor Feinden suchen und somit ihren Lebensraum ausdehnen können.



Die Realisierung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Damit liegt der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen deutlich über dem, was bei Anwendung der üblichen Bewertungsmethoden notwendig wäre, dies ist jedoch aufgrund der oben dargestellten besonderen Rahmenbedingungen erforderlich.

2.3.4. Zielabweichungsentscheidung des RP Karlsruhe

Die Sicherung der oben genannten Maßnahmen war auch Voraussetzung für die Zielabweichungsentscheidung des RP Karlsruhe. Das RP Karlsruhe kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zwischen der Gemeinde Ilvesheim, dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim und der Stadt Mannheim sind Flächen und Maßnahmen abgestimmt worden, die die Freiraumverträglichkeit des Gewerbegebietes sicherstellen sollen. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern.“

Begründet wird dies wie folgt: *„Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes für die hier in Rede stehende Planung hat der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim einen „Fachbeitrag zu den umweltbezogenen Belangen“ (Stand 01.12.2010) erarbeitet. Hierin setzt sich der Nachbarschaftsverband damit auseinander, inwieweit ein Gewerbegebiet im fraglichen Bereich mit der regionalplanerischen Freiraumkonzeption und der darauf beruhenden Freiraum- und Entwicklungskonzeption des Nachbarschaftsverbandes vereinbar wäre, bzw. durch welche Maßnahmen eine Vereinbarkeit hergestellt werden könnte. In den Antragsunterlagen für das Zielabweichungsverfahren wurde hierauf nicht eingegangen.“*

Es wurden nach Auffassung des Nachbarschaftsverbandes, wie auch nach Auffassung der höheren Raumordnungsbehörde, in den Zielabweichungsunterlagen keine ausreichenden Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen benannt, die zur Erreichung der im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich klimatischer und ökologischer Funktionen im Bereich des sogenannten „Flaschenhalses“, erforderlich wären. Während des Zielabweichungsverfahrens wurden auf Veranlassung der höheren Raumordnungsbehörde daraufhin entsprechende Maßnahmen zwischen der Gemeinde Ilvesheim, der Stadt Mannheim und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ab- und bestimmt. Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen oder auf andere Weise wirksam gesichert werden sowie im Zuge der Umsetzung der Planung realisiert werden, sind die Eingriffsfolgen des Gewerbegebietes hinsichtlich der regionalplanerischen Grünzäufunktionen noch als raumordnerisch vertretbar zu bewerten.

Auf den oben genannten Fachbeitrag des Nachbarschaftsverbandes sowie die Ergebnisse der Abstimmung auf kommunaler Ebene wird verwiesen.“



3. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Zielabweichungsverfahren

Wie zu den einzelnen Belangen bereits dargestellt, kommt der Zielabweichungsentscheidung des RP Karlsruhe besondere Bedeutung für die FNP-Änderung zu. Das Zielabweichungsverfahren basiert auf folgendem Erfordernis: Der Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar weist in seiner gültigen Raumnutzungskarte im Umgriff der Änderungsfläche und des Bebauungsplans eine Regionale Grünzäsur auf.

Zentrales Ziel der Grünzäsur ist die Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen, wobei insbesondere Freiräume mit weniger als 1.000 m Abstand zwischen zwei Siedlungskörpern geschützt werden sollen (vgl. Plansatz 3.2.2. des rechtskräftigen Regionalplans). Verbunden ist diese Funktion mit dem Ziel, vielfältige ökologische Funktionen zu sichern bzw. zu verbessern (vgl. Plansatz 3.2.4).

Im Bereich der Änderungsplanung beträgt der derzeitige Abstand vom westlichen Ilvesheimer Ortsrand bis zur Autobahn etwa 300 Meter, er würde sich bei Planrealisierung um rund 60m auf 240m verengen. Die genannten regionalplanerischen Zielsetzungen stehen in diesem Bereich in Einklang mit den Zielen des Nachbarschaftsverbandes (vgl. Kap. 2.3.).

Die regionale Grünzäsur wirkt als Ziel der Regionalplanung und kann damit durch die kommunale Bauleitplanung erst einmal nicht überwunden werden. Voraussetzung sowohl für den Bebauungsplan wie auch für den Flächennutzungsplan ist daher, dass von diesem regionalplanerischen Ziel abgewichen werden darf.

In Abstimmung mit dem Regionalverband und der Gemeinde Ilvesheim hat der Nachbarschaftsverband bereits im Vorfeld des Zielabweichungsverfahrens in einem „Fachbeitrag zu den umweltbezogenen Belangen“ vom 01.12.2010 geprüft, inwieweit eine gewerbliche Entwicklung mit den genannten naturfachlichen Zielen in Einklang gebracht werden kann und ob ein Antrag auf Zielabweichung Aussicht auf Erfolg haben könnte. Darin kam der Nachbarschaftsverband analog zu Kap. 2.3 zu der Auffassung, dass die Baufläche dann möglich ist, wenn entsprechende Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Flaschenhalses realisiert werden. Die Gemeinde Ilvesheim hat mit Schreiben vom 20.10.2011 beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan gestellt. Seitens des RP wurde festgestellt, dass in den beigefügten Antragsunterlagen auf die oben genannten naturfachlichen Belange jedoch „nicht eingegangen“ wurde. Stattdessen stand in der Begründung zur Zielabweichung die weitere Zulässigkeit von Einzelhandel im Bereich der gewerblichen Baufläche im Vordergrund. Der Nachbarschaftsverband hat in seiner Stellungnahme die genannten naturfachlichen Belange in das Verfahren eingebracht, so dass das



RP Karlsruhe mit Schreiben vom 18.05.2012 letztlich eine positive Zielabweichungsentscheidung treffen konnte.

Weitere Belange

In Bezug auf die regionalplanerische Grünzäsur wird auf Kap. 2.4 verwiesen, die sonstigen Belange der Raumordnung und Landesplanung stellen sich wie folgt dar:

Im Bereich der teilweise zu verlagernden gewerblichen Entwicklungsfläche sieht der gültige Regionalplan einen Vorbehaltsstandort für eine Müllverbrennungsanlage vor. Der Vorentwurf für den einheitlichen Regionalplan stellt diesen jedoch nicht mehr dar. Stattdessen wird nachrichtlich die gewerbliche Baufläche des Flächennutzungsplans dargestellt. Neben der Grünzäsur ist die Änderungsfläche im gültigen Regionalplan als „Sonstige landwirtschaftliche Bereiche und sonstige Freiräume“ charakterisiert. Hier liegen Böden mit geringerer Ertragsfunktion vor, die zwar grundsätzlich von Besiedlung auszuschließen sind, nach Abwägung landwirtschaftlicher und landschaftsbezogener Belange aber ggf. für eine Siedlungserweiterung in Betracht kommen (Begründung zum Planatz 3.3.2.3). Der Entwurf für den einheitlichen Regionalplan sieht eine Darstellung als „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ vor.

4. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“

Am 29.04.2010 hat die Gemeinde Ilvesheim die Aufstellung Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ beschlossen. Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche ist zum überwiegenden Teil bislang baulich ungenutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten durch ein bestehendes Wohnquartier begrenzt. Nördlich schließt er die Feudenheimer Straße ein, die westlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Hochspannungsleitung zieht sich über die gesamte Länge des Plangebiets.

Der Bebauungsplan sieht als Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor, in dem Flächen für kleinteiliges örtliches Gewerbe angeboten werden sollen.

Erschließung und Schallschutz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Feudenheimer Straße mit Stichstraße am Westrand des Plangebiets. Eine beidseitige Fuß- und Radwegtrasse ist vorgesehen. Die Zufahrt zum bestehenden Einzelhandelsbetrieb bleibt unverändert erhalten.



Zum Schutz der bestehenden angrenzenden Wohnbevölkerung setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet wird gesichert durch die Festsetzung von bauraumbezogenen Lärmkontingenten, die gewählte Erschließung und Auflagen für mögliche Lärmquellen im Baugebiet.

Kompensation des Eingriffs

Als Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff werden mehrere Punkte angeführt:

- Ausgleichsflächen an West- und Südrand der Baufläche
- Randeingrünung zur Gestaltung des Ortsrands, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas
- Anlage eines Feldgehölzes und Sicherung einer dauerhaften und extensiven Grün- und Ackernutzung außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

Damit setzt der Bebauungsplan die oben genannten Vorgaben der Zielabweichungsentscheidung und des Landschaftsplans (vgl. Kap. 2.3.) um. Rechnerisch entsteht eine Überkompensation des Eingriffs, die jedoch aufgrund der besonderen Lage im Bereich der Freiraumzäsur sowie der Anforderungen an ein Biotopverbundsystem erforderlich ist.

5. Hinweise für nachrangige Plan- und Genehmigungsverfahren

Die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung überplanten Flächen liegen unterhalb einer Hochspannungsleitung. Bei Bauvorhaben sind die gültigen Abstandsvorschriften einzuhalten.

6. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 23.08. - 24.09.2012 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.08.2012. Mit Frist bis 19.09.2012 wurde um Mitteilung der betroffenen Belange gebeten.

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 „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ zugrunde.

Bauleitplanung
Gemeinde Ilvesheim
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ilvesheim

Parallelverfahren zur Verlagerung einer gewerblichen Baufläche

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht
Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 4. Juli 2012

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Biologe Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung:	Heike Göpfert, Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	10 KEP 695/13a

MVV Energiedienstleitungen GmbH
REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail mannheim@regioplan.com
Internet <http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	2
Einleitung	2
1 Zusammenfassung des Umweltberichtes	2
2 Flächenbilanz	2
3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
3.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	3
3.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	3
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	8
4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	8
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	13
4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.6 Eingriffsbilanzierung	14
5 Zusätzliche Angaben	16
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	16
5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	17
5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	17
5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
PLANUNGSGRUNDLAGEN	21

ABBILDUNGEN

Abbildung 5 Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit	16
---	----

Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist bei Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens durchzuführen. Diese Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Unabhängig davon ist nach § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen, um die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten und in die Umweltprüfung bzw. Abwägung nach § 1 (7) Baugesetzbuch einfließen zu lassen. Da der GOP die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB festgehalten und bewertet worden.

1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan (s. Teil B) beschreibt Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist im Teil B der Begründung, Kapitel 9 zu finden.

2 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert für den engeren Geltungsbereich (ohne 1.780 m² Grün- und Landwirtschaftsflächen im externen Geltungsbereich) folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Statistik	Fläche in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet	17.860	62,0
Davon Baugrundstücke	17.083	59,3
davon private Grünflächen	777	2,7
Verkehrsflächen	4.413	15,3
davon Landesstraße L538	1.320	4,6
davon Gebietserschließung	2.470	8,6
davon Fuß/Radwege Landwirt. Wege	623	2,1
Öffentl. Grünfläche	6.549	22,7
Summe Geltungsbereich (intern)	28.822	100,0

3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

3.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt an der westlichen Grenze des Ilvesheimer Siedlungsgebiets nördlich des Neckarkanals. Der interne Geltungsbereich umfasst ca. 2,88 ha. Es umfasst neben den Bestandflächen am LIDL überwiegend Ackerflächen (s. Abb. 4), die von zwei 220/380-kV Hochspannungsleitungen überspannt werden (s. Abb. 3 Teil A). Im Westen reichen die Ackerflächen bis zur BAB A 6 und es folgen noch drei weitere Freileitungen. Im Osten liegt der derzeitige Siedlungsrand. Im Süden verläuft der Neckarkanal und im Norden die Landstraße. Für den externen Geltungsbereich ist eine Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die Ziele der Landschaftsplanung vorgesehen. Die Festlegungen zielen hauptsächlich auf eine Extensivierung der bestehenden Nutzung unter Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Insofern werden die hier vorgesehenen Flächen mit einer Größe 1.780 m² nicht einer anderen Nutzung zugeführt und in der nachfolgenden „Bedarfsrechnung“ nicht weiter betrachtet.

Bedarf an Grund und Boden	Bestand (m²)	Planung(m²)
Acker	21.457,0	
Feldwege, Schotterflächen und Graswege	2.424,0	
Grünflächen und Wiesen	2.621,0	
Parkplatzfläche	1.100,0	
Landesstraße, Einmündung	1.179,0	1.320,0
Gewerbebaufläche	41,0	17.083,0
Verkehrsfläche		3.093,0
Öffentliche Grünfläche		6.549,0
Private Grünfläche		777,0
GESAMT	28.822,0	28.822,0

Abbildung 1: Bedarf an Grund und Boden

3.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden auch im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

3.2.1 Fachgesetze

Baurecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Der Grünordnungsplan und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind im vorliegenden Fall integrativer Bestandteil des Umweltberichts.

Die baurechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden bei der Planung und im Verfahren berücksichtigt.

Naturschutzrecht

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)**

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Im vorliegenden Fall sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 32 NatSchG BW sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Die Nahrungs- und Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz ausgenommen. Die europäischen Vogelarten und die streng geschützten Arten dürfen, sofern die Gefahr besteht, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert, dort nicht einmal gestört werden.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch dann nicht erfüllt, wenn bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im baurechtlichen Verfahren nicht abwägbar. Soweit die Artenschutzproblematik im Zuge der Eingriffsregelung/ Umweltprüfung gesondert behandelt wird und die Naturschutzbehörden als zuständige Behörden für eine etwaige Befreiungen im Verfahren beteiligt sind, somit von dem Vorgang Kenntnis haben, kann die artenschutzrechtliche Prüfung und die ggf. gesondert erforderliche Beantragung einer Befreiung von den Verboten gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG parallel bearbeitet werden. Soweit die zuständige Behörde den Eingriff nicht untersagt bzw. bei Erfordernis eine Ausnahme erteilt hat und der Verursacher den ihm ggf. auferlegten Verpflichtungen nachkommt, ist der spätere eigentliche Eingriff auch bereits durch die Satzung zugelassen.

Wasserrecht/ Landeswassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)

Eine Schutzgebietsausweisung des Wasserrechts liegt für das Plangebiet nicht vor.

Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Ilvesheim zu berücksichtigen:

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim

Umweltziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994

Umweltziele sind im Regionalplan durch die Darstellung als „Regionaler Grünzug“ formuliert (siehe Teil A).

Regionaler Grünzug

Der Regionalplan hat als zu beachtendes Umweltziel formuliert:

In den Regionalen Grünzügen sind gemäß Zielvorgabe des Regionalplans „die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.“

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass für die Ausweisung der schmalen Gewerbeflächen keine ökologisch wertvollen Bereiche beansprucht werden. Der angrenzende weitgehend ausgeräumte Flur wird von insgesamt 5 Hochspannungsleitungen (220-kV und 380-kV) und den westlich anschließenden Lärmschutzanlagen an der BAB A 6 dominiert. Beides sind zu berücksichtigende Vorbelastungen. Die Sensibilität des Freiraums ist daher zu relativieren. Da zudem die Ausweisung dieser Gewerbebauflächen mit der Zurücknahme anderer, in den Freiraum hinein geplanter Gewerbeflächen einhergeht und durch weitere

„Trittsteine“ die Gesamtqualität in der Grünzäsur aufgewertet bzw. erhalten bleiben kann von einer raumordnerischen und landschaftsplanerischen Vertretbarkeit der Planung gesprochen werden.

In den Regionalen Grünzügen sind gemäß Zielvorgabe des Regionalplans „insbesondere die Klimafunktion, der Grundwasserstand, der naturnahe Zustand der Gewässer, die Vegetation, die vielfältige Fauna, Lebensräume für in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie markante Reliefformen und charakteristische Landschaftsbilder zu erhalten bzw. zu verbessern. In den Regionalen Grünzügen sind nur Vorhaben zulässig, die die Erfüllung der genannten Aufgaben nicht beeinträchtigen.“

Aufgrund des Status Quo sowie der zusätzlichen Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass der naturnahe Zustand der Gewässer, die Vegetation, die vielfältige Fauna, Lebensräume für in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie markante Reliefformen und charakteristische Landschaftsbilder wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch die geringe Breite des Areals sowie durch die geplanten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass die Klimafunktion und der Grundwasserstand beeinträchtigt werden. Es verbleibt ein ausreichend breiter Korridor, so dass die Nord-Süd-Strömungen und lokale Austauschvorgänge nicht behindert werden. Durch die baurechtlich abgesicherte Verpflichtung zur Herstellung weiterer Trittsteinbiotope auf öffentlichen und privaten Flächen, der Dachbegrünung und zur Mindestbegrünung der öffentlichen und privaten Flächen sowie zur Regenwasserversickerung werden die Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt ausreichend minimiert.

Der dortige Freiraum ist durch seine Lage und Verlärmung kein bedeutsamer Erholungsraum mit einer nennenswerten Zahl Erholungssuchender. Ebenso weist der Natur- und Landschaftsraum zwischen dem Autobahndamm mit der Lärmschutzwand und den Freileitungen am Ortsrand keine hohe Attraktivität auf. Eine mögliche visuelle Beeinträchtigung der Umgebung kann durch die Unterbauung der Freileitungen und die Beschränkung der Höhenentwicklung sowie die Anlage der geplanten Gebietseingrünung (Trittsteine) vermieden werden.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die *voraussichtlich erheblichen* Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten Maßnahme und aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf rund 97 m ü. NN an der westlichen Grenze der Ilvesheimer Siedlungsfläche nördlich des Neckarkanals in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 224 Neckar-Rheinebene und hier in der Untereinheit 224.1 Neckarschwemmkegel.

Schutzgut Mensch

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. In so fern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalt immer einbezogen. Nur im Umweltrecht wird der Mensch nochmals gesondert angesprochen. Exklusiv auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s. u.).

Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind mögliche Immissionsbelastungen, für die es entsprechende einzuhaltende Regelwerke gibt. Im vorliegenden Fall sind zum einen die Lärmvorbelastungen durch die BAB A 6 im Westen und die Landstraße im Norden zu berücksichtigen und zum anderen ist der Schutzanspruch der im Osten angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentielle natürliche Vegetation setzt sich für den Geltungsbereich aus einem frischen bis feuchten, reichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zusammen¹.

Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet aktuell keine natürlichen, ursprünglichen oder naturnahen, ungestörten Biotoptypen vorhanden. Im Plangebiet bestehen auch keine Schutzgebietsausweisungen und geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Es wurden keine bedeutsamen oder gar geschützten Tier- und Pflanzenarten angetroffen.

¹ Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten; LfU; Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

Neben der intensiven Bewirtschaftung sind die Flächen auch aufgrund der Lage, der randlichen Störungen und der spezifischen Standortbedingungen als Lebensraum für sensible oder geschützte Arten **nicht** geeignet. Die Barriere der Landstraße im Norden und die des Neckarkanals im Süden mindern zudem die Korridorfunktion.

Schutzgut Boden

Der gewachsene Boden besteht nach Angaben der amtlichen Bodenkarte vorwiegend aus mittel bis mäßig tief entwickelten Parabraunerden, die lokal Anzeichen für eine Pseudovergleyung aufweisen. Die Parabraunerde überlagert mit Mächtigkeiten zwischen 0,8 und 1,6 m die älteren, aus Kies und Sand aufgebauten Hochwassersedimente des Neckars. Sie setzt sich bis zu einer Tiefe von 0,6 bis 0,8 m unter Flur aus schluffigem bis tonigem Lehm über tonigem Lehm bis lehmigem Ton zusammen. Darunter folgt kalkreicher, schluffiger bis toniger Lehm bis zu den angesprochenen abbauwürdigen Kies- und Sandschichten. Die Acker- und Grünlandzahlen liegen bei 60.

Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Quellen, Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Im Süden verläuft der Neckarkanal.

Bei einem Geländeniveau von 96,7 bis 97,4 m. ü. NN ergibt sich ein Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 6,5 m. Aufgrund dieses Wertes besitzt der Grundwasserstand als Standortfaktor für naturschutzrelevante Biotoptypen im vorliegenden Fall keine bzw. nur eine geringe Bedeutung. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind ausgeschlossen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima wird geprägt durch die Lage im Oberrheingraben:

- Die in der freien Atmosphäre vorherrschenden Westwinde werden im Rheintal kanalisiert, so dass im Plangebiet südliche oder nördliche Winde dominieren. Insgesamt mindert die Windabschirmung durch die Randgebirge des Rheintals die Windgeschwindigkeiten.
- Charakteristisch für das Rheintal sind milde Winter und warme Sommer. Es herrschen gute Wärme- und Niederschlagsverhältnisse. Die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen betragen 673 mm mit einem Maximum der Niederschläge in den Sommermonaten. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Raum 10,2°C.

Kleinklimatisch bedeutsam ist die Lücke zwischen dem Autobahndamm zur Neckarbrücke und dem Siedlungsrand, da nur hier noch ein Nord-Süd-Luftaustausch möglich ist.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Landschaftsbild und kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum haben als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung werden üblicherweise folgende Kriterien herangezogen:

- Der symbolischer Wertgehalt (Eigenart)
- Die Naturnähe (Natürlichkeit)
- Die Vielfalt an Einzelelementen (Vielfalt),

Die weitgehend ausgeräumten Ackerflächen um das Plangebiet, die zudem von 5 Hochspannungsleitungen überspannt werden, und die benachbarte Lärmschutzanlagen an der BAB A 6 lassen kaum den Eindruck von Naturnähe und Natürlichkeit entstehen.

Die Eigenart des Natur- und Landschaftsraums war ursprünglich mit der Kleinteiligkeit der Bewirtschaftungseinheiten und darin eingebetteter prägender Elemente verbunden (Einzelbäume, (Obst-) Baumreihen, Bildstöcke, Feldgärten). Diese Eigenart ist bis auf Relikte aktuell nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet selbst hat für das Landschaftsbild gemessen an seiner Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt keine Bedeutung.

Das Plangebiet ist kein bedeutsamer Erholungsraum mit einer nennenswerten Zahl Erholungssuchender. Lediglich der Spazierweg entlang des Neckarkanals ist für die Nah- und Wohnumfelderholung bedeutsam.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine geschützten Kulturgüter. Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht vorhanden.

Sollten bislang unbekannt archäologischen Funden bei Erdarbeiten angetroffen werden, kann die Untere Denkmalbehörde mit geeigneten Maßnahmen die Sicherung dieser Funde gewährleisten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wechselwirkungen

Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse sind für das Projekt nur die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern relevant und zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung

der Planung gegenüberzustellen.

4.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß der planerischen Vorgaben von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Über die Art und Intensität der (landwirtschaftlichen) Nutzung entscheidet der Eigentümer.

4.2.2 Bei Durchführung der Planung

Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgabe der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 4.3).

Zudem sind gemäß Anlage zu § 2a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele zu prüfen (s. Kapitel 4.5).

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie die Wechselwirkungen beschrieben. Neben dieser Beschreibung wird eine zusammenfassende Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt, die hinsichtlich der Biotoptypen eine quantitative Gegenüberstellung ermöglicht (s. Kapitel 8.7).

Schutzgut Mensch

Gesundheitliche Auswirkungen beispielsweise durch Emissionen sind durch das Verbot der sensiblen Wohnnutzung im Gebiet sowie durch die geplanten Festsetzungen zur Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und Funktion der beanspruchten Flächen sind keine Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten. Dies umso weniger als durch die Be- und Durchgrünungsmaßnahmen neue Biotopflächen geschaffen werden. Die Herstellung der Grünflächen u.a. mit Gehölzhecken und extensiven Wiesen-/ Krautsäumen bedeutet eine Aufwertung gegenüber dem Status Quo.

Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind ausgeschlossen (rechtliche Vorgaben, technische Regelwerke).

Freie Bodenfläche geht durch die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Straßen

verloren. Die hierdurch beeinträchtigten Bodenfunktionen können zwar teilweise durch die festgesetzten Pflanzflächen mit dauerhafter Vegetationsdecke, Bodenruhe und Bodenentwicklung kompensiert werden aber ein vollständiger Ausgleich ist ohne Entsiegelung an anderer Stelle nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Die Regenwasserversickerung wird durch geeignete Festsetzungen für das im bebauten Bereich anfallende Regenwasser vor Ort gewährleistet. Einträge aus der Landwirtschaft unterbleiben.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die geringe Ausdehnung des Baugebietes und die Aufgabe geplanter Bauflächen an andere Stelle bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion des die Siedlung umgebenden Freiraums erhalten. Auch der Nord-Süd Durchlüftungskorridor entlang der BAB A6 bleibt funktionsfähig erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Bebauung ausreichend Grünvolumen geschaffen wird, um die Beeinträchtigungen des Klimas auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Auf der Fläche selbst gehen keine landschaftsbildprägenden Elemente verloren. Nach den Kriterien Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt ist der Landschaftsraum zwischen Siedlung und BAB Böschung geprägt durch die Freileitungen von geringer Wertigkeit und Bedeutung. Die geplante Bebauung unter der Freileitung mit entsprechend geringer Höhe bedeutet zumal bei vorgesehener Eingrünung und Ausgleichsfläche zum Neckarkanal keine Beeinträchtigung.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern resultieren keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden als verpflichtend durchzuführende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Herstellung einer Ortsrandeingrünung mittels Hecke und vorgelagertem Wiesen-/ Krautsaum.
- Anlage naturnaher Versickerungsanlagen.
- Anlage eines Feldgehölzes zur Eingrünung und Sichtabschirmung am Neckarkanal
- Anlage einer Baumreihe zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem Wohngebiet.

Nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) nicht erfüllt werden,

- da nach derzeitigem Kenntnisstand auf den Flächen **keine besonders oder streng geschützten Arten** (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben,
- da eine Tötung und eine Störung von besonders geschützten Arten im Zuge der Errichtung und durch den Betrieb der baulichen Anlagen ausgeschlossen ist.
-

4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden. Das Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und die technischen Erfordernisse (Verkehrsanbindung) sowie die Sachzwänge im Plangebiet (Freileitungen) erlauben keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Nur im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung müssen auch Standortalternativen betrachtet werden. Aber auch hier muss dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung im Nordwesten von Ilvesheim und der erforderlichen Verkehrsanbindung Rechnung getragen werden. Bei Berücksichtigung der Eignung der Fläche unter diesen Aspekten sowie der Möglichkeit zur Konfliktvermeidung

bei Beschränkung auf den Bereich unter den Freileitungen ist der Standort für Ilvesheim alternativlos und raumordnerisch vertretbar. Der Flächennutzungsplan wird durch den Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden (s. Teil A; Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

4.6 Eingriffsbilanzierung

Rund 70 % der Flächen im Geltungsbereich sind intensiv genutzte Ackerflächen und Flurwege ohne jede Wildkrautflora.

Rund 17% sind aktuell zwar ebenfalls noch intensiv genutzte Ackerflächen, sind aber gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel als „private Grünfläche Gartenland“, als „Ortsrandeingrünung“, als „Pufferstreifen“ und als „Versickerungsfläche“ anzulegen. Da diese Planung der damaligen Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu Grunde lag, muss sie bei der jetzigen Überplanung als Status Quo der Bilanz zu Grunde gelegt werden (vgl. Bestandskartierung im Anhang).

Rund 4% nimmt der integrierte Flurweg ein.

Rund 9% sind bereits als Parkplatz hergestellt.

Die (tier-) ökologische Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund des Flächeninventars vergleichsweise gering und wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zur L 538 sowie zur BAB A6 mit ihren Belastungen / Störungen nochmals gemindert. Eine funktionale Bedeutung (Rastplatz, Wanderwege u. ä.) ist aufgrund der isolierten Lage und der Zerschneidungswirkung der vorhandenen Infrastrukturen nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von „Funktionen von allgemeiner Bedeutung“ reicht eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist dann eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich. Sind wie im vorliegenden Fall keine unverzichtbaren bzw. einzigartigen Flächen oder funktional besonders bedeutsamen Bereiche unmittelbar betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche im jeweiligen Biotoptyp heranzuziehen.

Die angewandte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz baut auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA Länderarbeitsgemeinschaft hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche standen die Praktikabilität und die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

1. die typische (tier-)ökologische Wertigkeit
 - aufgrund von Seltenheit und Verbreitung,
 - aufgrund der Empfindlichkeit und der Regenerierfähigkeit bzw. Wiederherstellbarkeit,
 - aufgrund der tierökologischer und pflanzensoziologischer Bedeutung,
2. die aktuelle funktionale Bedeutung im bzw. für den Planungsraum (durch zu- und Abschläge für den aktuellen Zustand)

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u. a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde u. a. in der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Oktober 2005) ein Punktesystem eingeführt, mit dessen Hilfe die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. In der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr aus dem Jahr 2010 wurde die Biotopwertliste fortgeschrieben, so dass eine differenzierte Einstufung möglicher Entwicklungen bei den Biotop- und Nutzungstypen möglich ist. Die relative Wertigkeit der im Eingriffsbereich betroffenen Biotoptypen im Vergleich zueinander und in der Bilanz mit den geplanten Neuanlagen verdeutlicht die nachfolgende Bilanzierung. Dabei wurden für die Planzustände jeweils die niedrigsten Punktwerte angesetzt.

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Bestand			Planung			
			Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte	Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
13.72	Versickerungsflächen mit Teich [inkl. Verlandungsbereich] Grundwert 16	III 8-31	16	250	4.000	16	16	500	8.000
33.41	Wiese mittlerer Standorte Grundwert 13	IV 13	13	1.158	15.054		13	3.500	45.500
37.11	Acker mit fragmentarischer Wildkrautflora Grundwert 4	I -	4	21.457	85.828		4	0	0
41.20	Baumhecken der Ortrandeingrünung und sonstige Mindestbegrünung der Gärten Grundwert 19	IV -	19	0	0	15	15	2.549	38.235
35.64	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation Grundwert 11	IV 8-15	11	661	7.271		11	979	10.769
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Grundwert 19	IV 11-27	11	0	0	11	11	770	8.470
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Grundwert 1 Anteil Begrünte Dächer 1	I -	1	41	41	1	1	7.690	7.690
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Grundwert 1	I -	1	1.179	1.179	1	1	2.560	2.560
60.22	Gepflasterte Flächen (Parkplatz) Grundwert 1- 2	I 1-2	1	1.100	1.100		1	3.649	3.649
								4.195	4195

60.24	Unbefestigter Weg (Spurweg) oder Platz Grundwert 3	I 3-6	4	304	1.216		4	0	0
60.25	Graswege Grundwert 6	I 6	6	2.121	12.726			0	
60.60	Garten [alle Unterarten] Grundwert 6	I 6-9	6	551	3.306	6	6	2.430	14.580
Summen			Eingriffsbereich		28.822	131.721		28.822	143.648
						Differenz Wertpunkte		-11.927	109%

Abbildung 3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit

Die Bilanz zeigt, dass der Verlust von Biotopqualitäten und damit die Beeinträchtigungen der Pflanzen und Tierwelt durch die neuen Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Baugebiet (interne Flächen) bereits ausgeglichen werden kann. Die nachfolgende Bilanz zeigt, dass im Bereich der externen Ausgleichsflächen zusätzlich eine Biotopwert-Verbesserung zu erwarten ist.

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Bestand			Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Planung		
			Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte		Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Wildkrautflora Grundwert 4	I -	4	1.590	6.360		4	670	2.680
35.64	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation Grundwert 11	IV 8-15	11	190	2.090		11	640	7.040
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Grundwert 19	IV 11-27	11	0	0	11	11	470	5.170
Summen			Eingriffsbereich		1.780	8.450		1.780	14.890
						Differenz Wertpunkte		- 6.440	176%

Abbildung 4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach relativer Biotopwertigkeit für den externen Geltungsbereich

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind darüber jedoch nur teilweise erfasst und könnten nur durch die Bereitstellung von Entsiegelungsflächen kompensiert werden. Dies soll in diesem Verfahren nicht erfolgen, da geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

5 Zusätzliche Angaben

Nachfolgend werden die technischen Grundlagen der Datenermittlung dargestellt und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen vorgeschlagen.

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren zu Umweltprüfung waren nicht erforderlich.

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Auch eine Überwachung im Sinne des § 4c BauGB, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, ist nicht erforderlich.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist die Ausweisung verbrauchernaher Versorgungs- und wohnortnaher Gewerbebauflächen im Tausch gegen gewerbliche Bauflächen, die am nordöstlichen Ortsrand geplant sind. Bei Nichtumsetzung würden die Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden und blieben die Defizite in der Nahversorgung bestehen.

Der vorhandene Freiraum ist kein bedeutsamer Erholungsraum. Insbesondere die benachbarte BAB A 6 und die Überspannung durch 5 Freileitungstrassen ist als große Vorbelastung einzustufen. Mit den Ackerflächen werden keine sensiblen Biotopflächen oder bedeutsame Lebensräume beansprucht. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der geplanten Minderungs-, Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sowie aufgrund der Lage unter der Freileitung mit entsprechenden Höhenbeschränkungen und mit Ortsrandeingrünung verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Alle Beeinträchtigungen werden auf ein unerhebliches Maß minimiert.

Der Verlust freier Bodenfläche muss, da entsprechende Flächen zum Ausgleich durch Entsiegelung fehlen, zumindest teilweise über die Aufwertung und die Bodenruhe in den Ausgleichs- und Versickerungsflächen kompensiert werden.

Anhang

Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Baumreihen

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m) = Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m) = Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m) = Kleinbaum
GS	Großstrauch	(3-7 m)
NS	Normalstrauch	(2-5 m)
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche	B 3. (SR)

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	NS
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	B 2.
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2.
<i>Pyrus pyraaster</i>	Wildbirne	B 2.
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	GS
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	GS
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	KS
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	KS
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	KS
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	KS
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	NS
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	KS
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	KS
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	KS
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	GS
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	GS
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	GS
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3.
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1. (SR)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	GS

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe	5-8 m
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder-Wein	5-7 m
<i>P. tricuspidata 'Veitchii'</i>	Mauer-Wein	7-10 m
<i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

Heckenpflanzung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i> <i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Gras-Krautsaum

Ansaatmenge: 5 g/m² mit schnell keimenden Arten, die eine erste Bodensicherung vornehmen, später jedoch zurückgehen und von der angestrebten Zielgesellschaft verdrängt werden (Ammenfunktion).

Kräuter 30%:

Achillea millefolium, *Campanula patula*, *Anthoxanthum odoratum*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Cichorium intybus*, *Daucus carota*, *Gallium album*, *Gallium verum*, *Hypochoeris radicata*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircucianum*, *Lotus comiculatus*, *Medicago lupulina*, *Onobrychis viciifolia*, *Papaver rhoeas*, *Pastinaca sativa*, *Plantago media*, *Plantago lanceolata*, *Prunella vulgaris*, *Rumex acetosa*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Silene vulgaris*, unter Hinzunahme von *Epilobium angustifolium* und *Epilobium hirsutum*

Gräser 70%:

Agrostis capillaris, *Bromus erectus*, *Cynosurus cristatus*, *Festuca guesfalica*, *Festuca nigrescens*, *Poa angustifolia*, *Poa pratensis*

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Bürgermeisteramt Ilvesheim.: Dokumentation zu den Zukunftswerkstätten.

MVV REGIOPLAN: Vorbereitende Untersuchung Ilvesheim Nord, Mannheim
11.11.2009.

BulwienGesa AG: Potenzialstudie und Wirkungsanalyse für Einzelhandelsflächen
in Ilvesheim, München, 28.10.2010.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/
2020. - Mannheim, 15.07.2006.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächen-
nutzungsplan 2015. - Mannheim, 1999.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Klimauntersuchung. – Mann-
heim, Juni 2002.



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ilvesheim

Parallelverfahren zur Verlagerung einer gewerblichen Baufläche

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Gemeinde Ilvesheim möchte an ihrem westlichen Ortsrand eine gewerbliche Baufläche entwickeln, um für das örtliche Kleingewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung Flächen bereitzustellen. Die dafür vorgesehene rund 1,9 ha große Fläche ist im wirksamen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich zukünftig eine gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen 08.01 zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auf dem Gebiet des Nachbarschaftsverbands keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, ohne dass dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird. Daher werden im Zusammenhang mit der Planung an anderer Stelle im FNP gewerbliche Bauflächen im Umfang von rund 1,9 ha zurückgenommen. Diese Flächen sollen zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es in der Summe auf dieser Planungsebene nicht zu einer Zunahme an Bauflächen.

Im Bereich der FNP-Änderung ist allerdings die bestehende Freiraumzäsur von besonderer Bedeutung. Der Bereich stellt eine der wenigen verbliebenen Siedlungszäsuren in Nord-Süd-Richtung dar und ist daher dauerhaft vor einer durchgehenden baulichen Entwicklung zu schützen. Insofern wird westlich an die gewerbliche Baufläche angrenzend eine 1,9 ha große Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt, um eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher auszuschließen.

Durch die geänderte Nutzung werden zusätzliche Belastungen mit gewerblichen Immissionen und Verkehrslärm erwartet, diese Probleme sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.



Weitere Umweltauswirkungen sind in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom 23.08.2012 bis 24.09.2012 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Änderungsplanung vorgetragen worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2012 am Verfahren beteiligt und bis 19.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert, die zu einer Änderung der Plandarstellung geführt hätten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Zeit des Verfahrens verfügte die Gemeinde Ilvesheim über keine Bauflächen, um den Bedarf des örtlichen Kleingewerbes zu decken. Der Flächennutzungsplan weist zwar eine rund 11,6 ha große gewerbliche Entwicklungsfläche der Zeitstufe I an der Gemarkungsgrenze zu Ladenburg aus. Aufgrund ihrer abseitigen und schwer erreichbaren Lage ist diese als Standort für kleinteiliges und aus dem Innenbereich zu verlagerndes Gewerbe aber nicht geeignet. Eine ortsnahe Versorgung mit Gewerbeleistungen kann an dieser Stelle nicht verwirklicht werden. Deshalb soll eine Teilfläche des Entwicklungsgebiets verlagert werden.

Im Innenbereich der Gemeinde waren keine größeren Flächen verfügbar, die für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kämen. Weitere untersuchte Standorte zwischen Neckarkanal und Altnekar, am östlichen oder nördlichen Siedlungsrand sind aufgrund bestehender naturschutzfachlicher Einschränkungen, ungünstiger oder aufwendiger verkehrlicher Erschließung nicht geeignet.

Der nordwestliche Ortsrand von Ilvesheim ist nicht nur durch eine intensive ackerbauliche Nutzung, sondern auch durch die bestehenden Hochspannungsleitungen mit ihren Leitungsmasten geprägt. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen würden etwa zur Hälfte unter den Stromleitungen liegen. Die Erschließung kann abgewandt von Wohnnutzungen erfolgen. Erholungsfunktionen weist lediglich der weitere Uferbereich des südlich angrenzenden Neckarkanals auf. Trotz der bestehenden baulichen Beschränkungen durch die Hochspannungsleitungen und die Nutzungseinschränkungen aufgrund des angrenzenden reinen Wohngebiets ist dieser Standort für das lokale Kleingewerbe am besten geeignet.