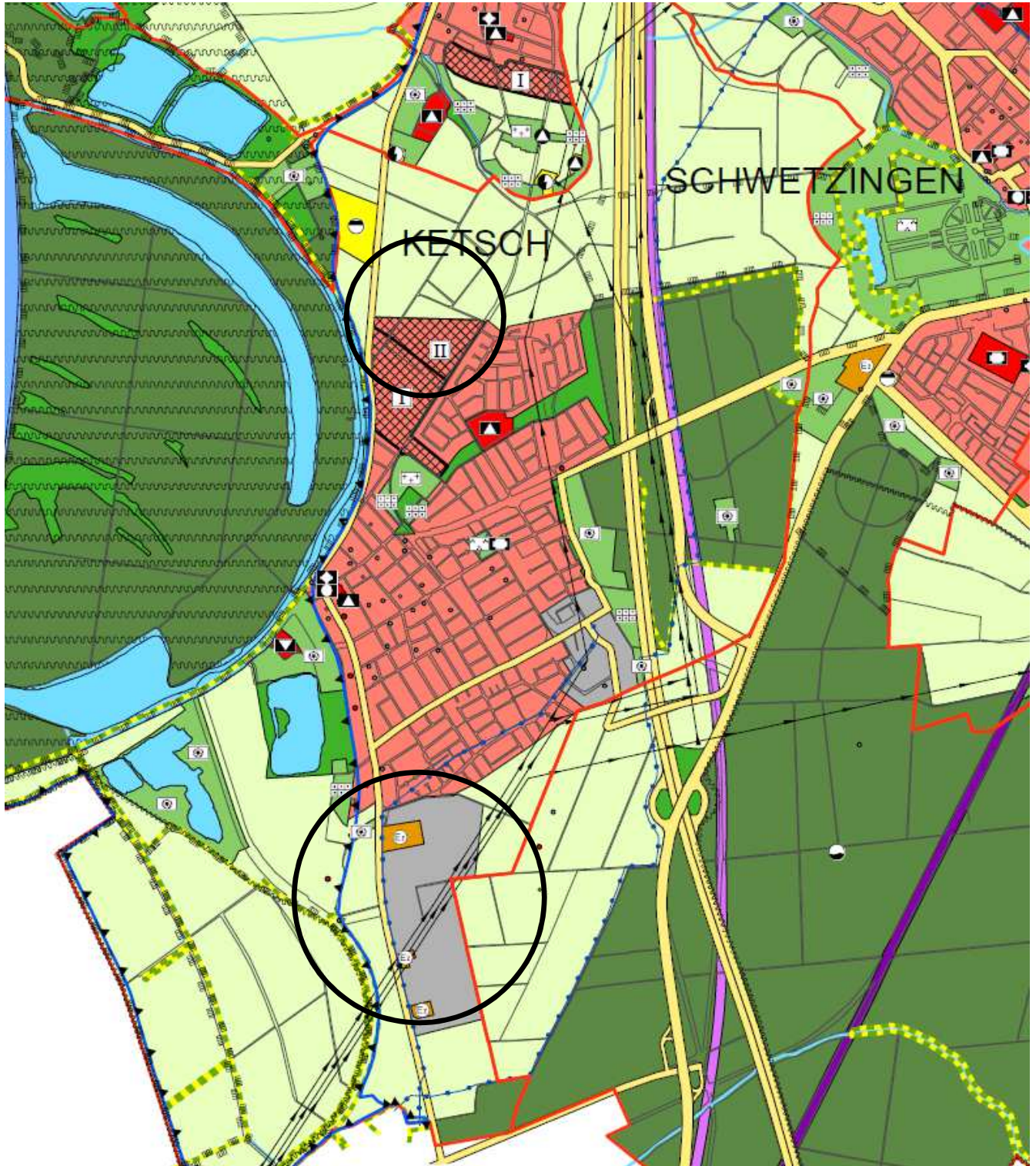




Ketsch

Anlage 1

Verlagerung von zwei Sonderbauflächen "Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant"
und Herausnahme einer Wohnbaufläche



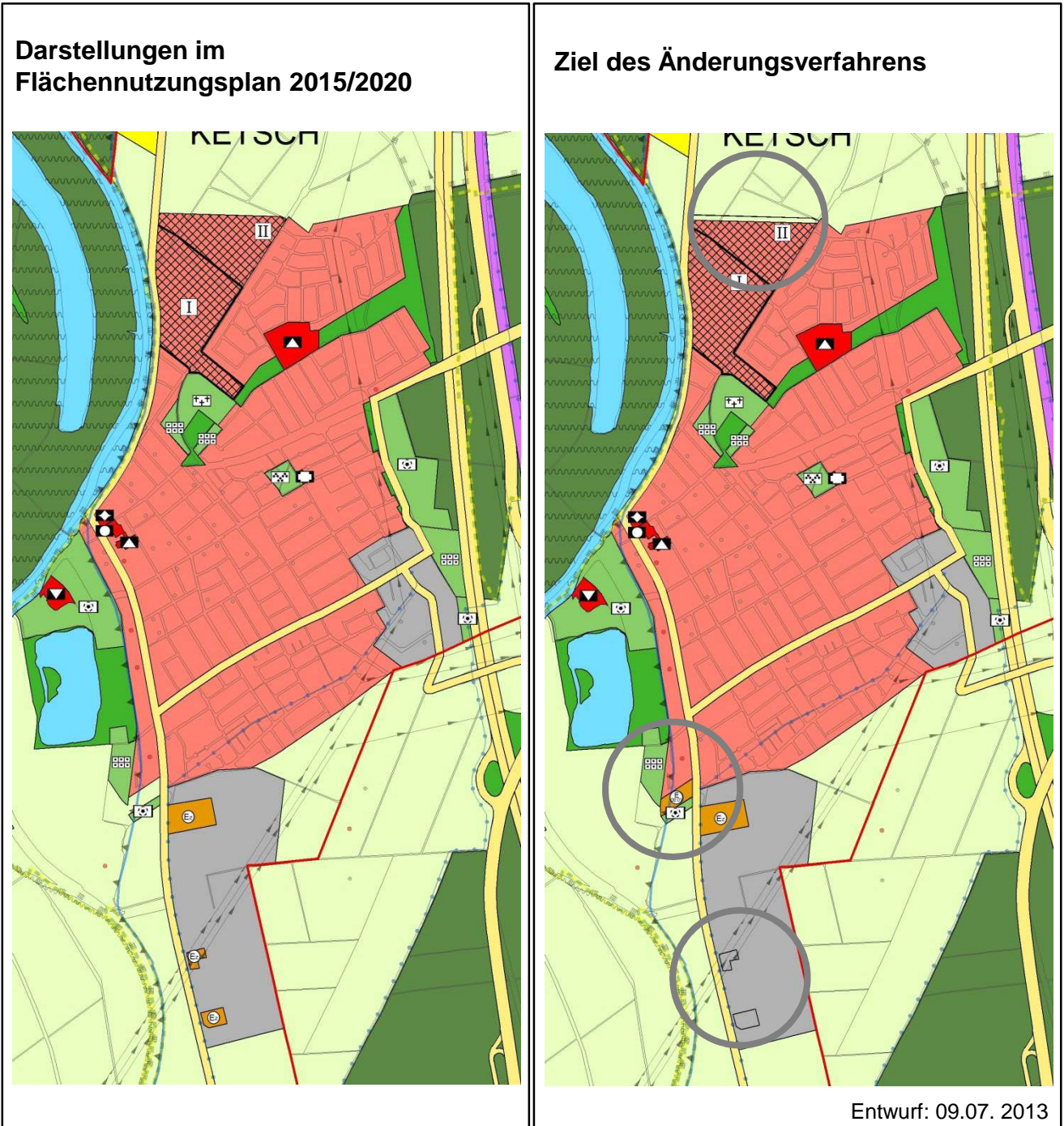
Aktuelle Plandarstellung





Ketsch

Verlagerung von zwei Sonderbauflächen "Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant" und Herausnahme einer Wohnbaufläche



Flächenbilanz			
<u>Darstellungen im FNP 2015/2020</u>		<u>Ziel des Änderungsverfahrens</u>	
Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha	→ Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant E 09.01	1,2 ha
Wohnbaufläche	1,2 ha	→ Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung	1,1 ha	→ Gewerbliche Baufläche	1,1 ha



Ketsch

Verlagerung von zwei Sonderbauflächen "Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant" und Herausnahme einer Wohnbaufläche

Textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant E 09.01

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	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsfächen	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
	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
Nachrichtliche Übernahmen	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Entwicklungsfläche	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufäche	Stadtbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Sport- und Freizeitanlage		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Alltast	Anlage mit sehr hohen Emissionen		Hochspannungsfreileitung
Alltastverdachtsfläche			
Natur- / Landschaftsschutzgebiet			
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)			
Wasserschutzgebiet			
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ketsch

Parallelverfahren zur Verlagerung von zwei Sonderbauflächen „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ und Her- ausnahme einer Wohnbaufläche

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

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 10.09.2014

Bearbeiter:

Martin Müller

Martina Seltmann

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Ketsch möchte an ihrem südwestlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, einen Lebensmitteldiscounter neu anzusiedeln und einen vorhandenen Lebensmittelmarkt aus dem Gewerbegebiet zu verlagern.

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. Dazu werden zwei bisher im FNP als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ im Gewerbegebiet Süd dargestellte Flächen an den Südrand der Wohngebiete verlagert. In diesem Bereich erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung des FNP „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 09.01 mit textlichen Bestimmungen“. Die ursprünglichen, insgesamt rund 1,1 ha großen Sonderbauflächen werden zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die neue Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung“ hat eine Größe von rund 1,2 ha. Der NV verfügt über ein umfangreiches Potential an ungenutzten Bauflächen. Damit es nicht zu einer Zunahme an Bauflächen insgesamt kommt, können neue Bauflächen nur dann aufgenommen werden, wenn dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird. Die im FNP dargestellte „Entwicklungsfläche Wohnen“ im Norden der Gemeinde wird daher im Gegenzug flächengleich reduziert, so dass es in der Summe nicht zu einer Zunahme an Bauflächen im FNP kommt. Dieser Teilbereich wird zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Von der Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind drei Bereiche im Gemeindegebiet von Ketsch betroffen:

- Die zu ändernde Fläche am südlichen Ortsrand liegt im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bruchrain“. Der wirksame FNP stellt diesen Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant E 09.01 mit textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Zulässig ist nur Einzelhandel, der der Nahversorgung der Wohnbevölkerung von Ketsch dient.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Doppelstandorts mit zwei Lebensmittelmärkten. Geplant ist die Neuansiedlung eines Discounters mit rund 1.100m² Verkaufsfläche sowie die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Vollsortimenters aus dem Gewerbegebiet Süd. Im Plangebiet werden dann nahversorgungsrelevante Sortimente auf insgesamt 2.850m² Verkaufsfläche angeboten. Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche in Ketsch um rund 1.500m² erhöhen.

- Die bisher im FNP für die Nahversorgung vorgesehenen „Sonderbauflächen großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ werden nicht mehr benötigt und zukünftig als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Im Zusammenhang damit wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ dahingehend geändert, dass in Zukunft kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zulässig ist. Die vorhandenen Betriebsflächen werden bzw. wurden aufgegeben.

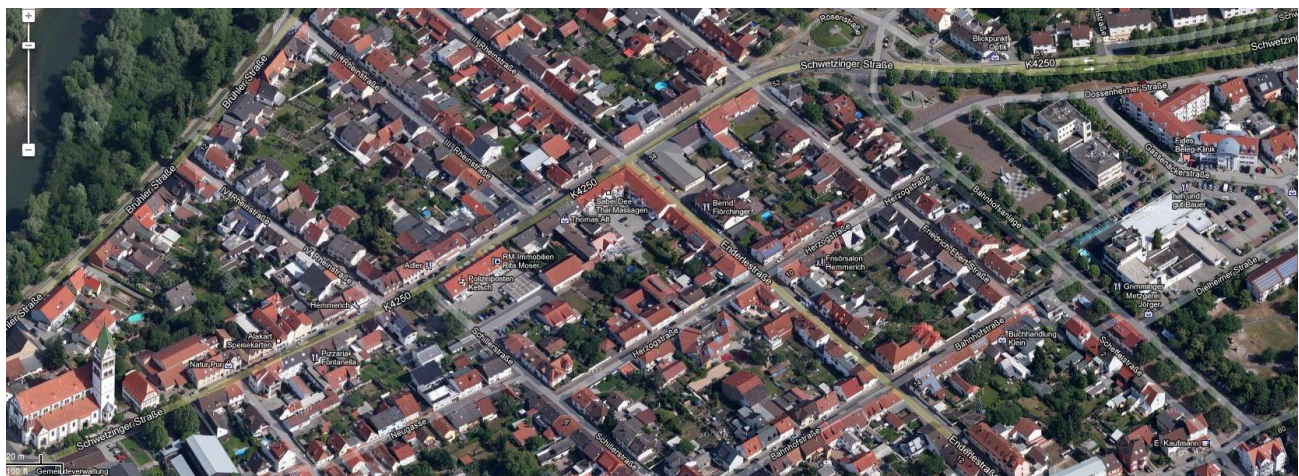
- Zentrale Maßgabe für neue Bauflächen im FNP des Nachbarschaftsverbandes ist, dass flächengleiche Bauflächen an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen werden. Um dies umzusetzen, wird ein rund 1,2 ha großer Teilbereich der bisherigen Entwicklungsfläche Wohnen in der Zeitstufe II im Norden der Gemeinde zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Entwicklungsfläche der Zeitstufe I kann nicht mehr reduziert werden, da für diese Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Voraussetzung für die Änderung des FNP ist darüber hinaus die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der Regionalplanung „Integrationsgebot“. Diese wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 17.07.2013 erteilt. In der Zulassung der Zielabweichung wird der Verkaufsflächenumfang für den geplanten Discounter auf 1.100m² und den Vollsortimenter auf 1.750m² begrenzt. Die Entscheidung umfasst außerdem mit der Begrenzung der Verkaufsfläche der Nicht-Lebensmittel wird für beide Märkte auf max. 220m² und der Verpflichtung zum vollständigen bzw. teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebietsbebauungsplänen weitere Bedingungen, die auf Ebene der Bebauungsplanung umgesetzt werden.

2.1 Alternativenprüfung

Wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt.

Untersuchungen durch die Gemeinde Ketsch ergaben, dass der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde durch kleinteilige Ladenstrukturen gekennzeichnet ist. Nach Überprüfung der örtlichen Leerstände und Überlegungen zu alternativen Nutzungskonzepten wird von der Gemeinde nirgendwo ein Ansiedlungsspielraum für einen modernen neuen Lebensmittelmarkt gesehen. Dies gilt auch für das Umfeld des bestehenden Supermarkts, wo sich mit Markt- und Festgeschehen, Ärztehaus und ergänzenden Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wichtige Bestandteile des Ortslebens abspielen. Eine Neuansiedlung oder Erweiterung des Supermarktes in dieses Umfeld hinein ist nicht vorstellbar. Insgesamt existieren im Ortszentrum also keine geeigneten Standorte, die hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und –zuschnitt den Flächenanforderungen eines neu anzusiedelnden modernen Lebensmittelmarkts gerecht werden.



Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wurden neben dem Plangebiet zwei weitere Standorte näher betrachtet. Sowohl der nördliche Ortseingang von Ketsch an der Brühler Straße, als



auch der östliche Ortseingang an der Schwetzingener Straße sind mit Blick auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit grundsätzlich geeignet für die Realisierung des geplanten Vorhabens.

Gegen den Aufbau eines Nahversorgungsschwerpunkts am nördlichen Ortseingang von Ketsch spricht allerdings die große Nähe zur Nachbargemeinde Brühl. Deren südlicher Ortsrand liegt in nur knapp 2 km Entfernung. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an dieser Stelle könnte dazu führen, dass Kaufkraft in wesentlichem Umfang aus Brühl abgezogen wird. Damit könnten die Belange einer Nachbargemeinde beeinträchtigt werden.

Am östlichen Ortseingang von Ketsch stehen hingegen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Hier befinden sich die Sportplätze und Waldflächen, die in ihrem Flächenumfang nicht reduziert werden sollen.

Damit erfüllen die untersuchten Alternativstandorte zwar die verkehrlichen Anforderungen für die Ansiedlung großer Lebensmittelmärkte, sind aber wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit bzw. wegen möglicher Beeinträchtigungen nicht geeignet für die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsschwerpunkts. Der Planstandort am südlichen Ortseingang (Hockenheimer Straße) weist solcherlei Einschränkungen nicht auf und ist diesbezüglich die günstigste Alternative.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes muss mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in der Hockenheimer Straße gerechnet werden. Dabei wird die Lkw Zufahrt aufgrund der örtlichen Verkehrssituation vor allem von Süden erfolgen, so dass im Wesentlichen mit einer Erhöhung des Pkw-Verkehrs zu rechnen ist. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass sich bereits jetzt alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Ketsch im Gewerbegebiet an der Hockenheimer Landstraße befinden sowie weitere wichtige Versorgungseinrichtungen in Hockenheim (Globus, Aldi) liegen. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung rückt die Nahversorgung deutlich näher an die Wohngebiete heran, so dass die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß zumindest für die südlichen Gemeindegebiete erhöht wird. Insgesamt ist damit nicht mit wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen.

Da nördlich und östlich des Plangebiets sensible Wohnnutzungen angrenzen, die zum Teil nur wenige Meter von den Stellplätzen entfernt liegen, ist auf Bebauungsplanebene ein Lärmgutachten notwendig, um die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

2.2 Einzelhandel

Zum Zeitpunkt der letzten verbandsweiten Einzelhandelserhebung des NV waren im Gewerbegebiet der Gemeinde Ketsch noch 4 groß(flächig)e Märkte angesiedelt. Nachdem die Firmen Edeka und Aldi ihre Ketscher Filialen aufgegeben haben, liegen im Gewerbegebiet jetzt noch zwei großflächige Lebensmittelmärkte. Im Wohnsiedlungsbereich bzw. im Ortszentrum von Ketsch ist nach wie vor nur ein Supermarkt angesiedelt.

Die Gemeinde Ketsch sieht nun Defizite in der Nahversorgung ihrer Bevölkerung und möchte deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neu zu entwickelnden Nahversorgungsstandort schaffen.

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 Versammlungsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde: Demnach sind insbesondere folgende Kriterien und Ziele 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, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot). 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. In einem Verdichtungsraum wie dem des Nachbarschaftsverbandes, der geprägt ist durch eng beieinander liegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen hat die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange eine besondere Relevanz. Deshalb ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu den genannten Zielsetzungen stehen.

2.2.2. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch

Die Gemeinde Ketsch hat am 10.12.2012 ein Einzelhandelskonzept (GMA, März 2012) beschlossen, das als wesentliche Beurteilungsgrundlage für die Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde dienen soll.

Wesentliche Zielsetzungen darin sind:

- Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Versorgungsleistung von Ketsch
- Die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs
- Die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

Außerdem wurde eine Sortimentsliste für die Gemeinde erarbeitet und ein Standortkonzept entwickelt, das neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auch die Festlegung von künftigen Entwicklungsstandorten beinhaltet. Demnach liegt eine große Herausforderung bei der Entwicklung des Ortskerns mit seiner ungünstigen räumlichen Zweiteilung des zentralen Versorgungsbereichs. Erschwerend kommt hinzu, dass die vorhandenen Ladenflächen mit den Anforderungen moderner Filialisten kaum vereinbar sind.

Bedarf der Gemeinde Ketsch

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

Das Einzelhandelskonzept von Ketsch konstatiert für die Gemeinde ein Defizit im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Dies wird u. a. begründet mit der Geschäftsaufgabe von zwei Supermärkten im südlichen Gewerbegebiet in Lauf der letzten Jahre¹. Damit liegt die Vermutung nahe, dass nun verstärkt Kaufkraft in andere Gemeinden abfließt.

Um sich an eine mögliche Zielgröße für die zukünftige Verkaufsfläche in der Gemeinde anzunähern, wählt das Einzelhandelskonzept die durchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in Supermärkten als Kriterium. Vergleichsbasis sind Gemeinden ähnlicher Größe. Dadurch errechnet sich ein Verkaufsflächenpotential von 1.500 – 2.200 m² Verkaufsfläche².

Nun sind die als Vergleichsbasis herangezogenen Gemeinden Brühl und Hockenheim für Ketsch aufgrund ihrer Größe, Lage, Einzugsbereich und/ oder zentralörtlichen Status nicht repräsentativ. Zudem umfasst die in einer Gemeinde vorhandene Gesamtverkaufsfläche im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel auch das Lebensmittelhandwerk und kleinere Einzelhandelsbetriebe und liegt damit unter Umständen deutlich höher als der zum Vergleich herangezogene Wert ohne Lebensmittelhandwerk. Gleichwohl erreicht die Gemeinde Ketsch mit dem Vorhaben ein Einzelhandelsangebot, das mit seiner Lage, Größe und seinen Sortimenten einem im Verbandsgebiet üblichen Rahmen entspricht und somit insgesamt mit den Erfordernissen des Nachbarschaftsverbands in Einklang steht.

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

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Mit dem geplanten Doppelstandort für Lebensmittelmärkte sollen die Nahversorgungsmöglichkeiten der Ketscher Bürger an ihrem Wohnort verbessert und derzeit an Nachbargemeinden abfließende Kaufkraft nach Ketsch zurückgeholt werden. Das Einzelhandelskonzept geht deshalb davon aus, dass 90% des Umsatzes mit Kunden aus Ketsch erzielt werden, somit würde sich das Marktgebiet des Vorhabens auf das Gemeindegebiet beschränken.

Diese Annahme erscheint plausibel, nicht nur aufgrund der Einwohnerzahl und der Lage der Gemeinde im Verdichtungsraum, sondern auch mit Blick auf Größe und Einzelhandelsausstattung der angrenzenden Gemeinden Brühl, Schwetzingen und Hockenheim.

Alle direkten Nachbargemeinden verfügen derzeit über qualitativ und quantitativ mindestens vergleichbare Nahversorgungsstandorte. Sowohl die nächstgelegenen Siedlungsränder dieser Gemeinden, als auch deren Ortskerne liegen rund 4 - 5 km vom Planstandort entfernt. Es kann des-

¹ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ketsch; GMA; März 2012; S. 50

² Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ketsch; GMA; März 2012; S. 24

halb davon ausgegangen werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden von dem Vorhaben nicht betroffen sein werden.

Die Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand, die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden und die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur in Ketsch sprechen dafür, dass durch das Vorhaben im Wesentlichen derzeit aus Ketsch an die Nachbargemeinden abfließende Kaufkraft zurückgeholt wird. Als eher unwahrscheinlich kann gelten, dass darüber hinausgehend zusätzlich Kaufkraft in wesentlichem Umfang aus diesen Gemeinden abgezogen wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden ist deshalb nicht zu vermuten.

Das Einzelhandelskonzept führt als Ergebnis seiner Betrachtungen aus, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs von Ketsch durch das Entwicklungsvorhaben am südlichen Ortsrand nicht erkennbar sei. Allerdings erfolgt im Konzept keine nachvollziehbare qualitative Bewertung der Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs von Ketsch.

Die tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Doppelstandorts auf den Ortskern können somit nicht abschließend beurteilt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der Planungsziele

Ergänzend stellt die Gemeinde derzeit in mehreren Änderungsverfahren veraltete Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO um und schließt darin zentrenrelevanten Einzelhandel an Gewerbegebietsstandorten aus. Davon betroffen ist auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“. In dessen Umgriff liegen die zwei im rechtswirksamen FNP dargestellten „Sonderbauflächen großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“, die im Rahmen dieser FNP-Änderung verlagert und zusammengelegt werden.

Beide Standorte werden zukünftig im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Abschließende baurechtliche Regeln werden im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ getroffen, der zukünftig zentrenrelevanten Einzelhandel nur noch als Randsortimente bzw. im Rahmen einer Handwerkerprivilegierung zulässt.

Ein wichtiger Betrieb für eine umfassende und fußläufige Nahversorgung der Wohnbevölkerung und die Funktionalität der Ortsmitte ist sicherlich der bestehende Supermarkt nah & gut. Um diesen vor den möglichen Beeinträchtigungen des geplanten Doppelstandorts zu schützen, muss sichergestellt werden, dass er zumindest in einem Übergangszeitraum erhalten bleibt. Deshalb verpflichtet sich die Firma Rewe dazu, nach Genehmigung bzw. Eröffnung am neuen Standort den Supermarkt im Ortskern für den Zeitraum von 10 Jahren weiterzuführen. Zudem wird die Verkaufsfläche der Non-Food Sortimente bei Rewe auf den derzeitigen Bestand eingefroren.

Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung

Neben der Verbesserung der gemeindlichen Nahversorgung insgesamt ist ein wichtiger Aspekt für die Flächennutzungsplanung die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung. Mit der Etablierung eines neuen Doppelstandorts am Südrand der Gemeinde verbessert sich diese für die Wohnbevölkerung im südlichen Gemeindegebiet.

Aufgrund der begleitenden Sicherungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Nahversorgungsfunktion des Ortskerns zumindest für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Realisie-

zung des Planvorhabens erhalten bleibt. Damit ist für diesen Zeitraum so weit möglich sichergestellt, dass keine Verschlechterung der wohnungsnahen fußläufigen Versorgung der dort lebenden Wohnbevölkerung eintritt.

2.2.3. Textliche Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des FNP sicher.

Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 09.01:
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 Ketsch dienen und die Ortskerne auch der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen.

3. Landschaftsplan

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

Das Fachkonzept ordnet das Plangebiet dem Dünen- und Flugsandkomplex der Rheinebene zu. In diesen Bereichen wird empfohlen, vernetzte Extensivstrukturen wie Extensiväcker, Ackerbrachen, Streuobstwiesen zu erhalten, entwickeln bzw. neu anzulegen. Wegraine, Ackerrandstreifen und Böschungen an Verkehrsstrassen sollen im Rahmen des Biotopverbunds ausgebildet werden.

Für die Bebauungsplanung werden im Landschaftsplan Maßnahmen empfohlen, um die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung zu mindern. So soll der Versiegelungsgrad auf ein Maß begrenzt werden, das den weitgehenden Ausgleich der Folgebelastungen (Wasserhaushalt, Klima) im Baugebiet ermöglicht. Dazu kommen vor allem in Betracht:

- flächensparende Erschließungs- und Gebäudeformen
- Minimierung von Verkehrsflächen
- Vermeidung von Überbauung und Versiegelung in den nicht überbaubaren Flächen
- weitest gehende Verwendung nicht versiegelnder Beläge
- Begrünung von Fassaden und flach geneigten Dächern
- Beschattung befestigter Flächen und fensterloser Wandflächen durch Pflanzung großkroniger Laubbäume
- größtmögliche Versickerung von oberflächlich abfließendem Wasser in Grünflächen (Muldenversickerung)

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

4. Die Bebauungspläne „Bruchrain“ und „Gewerbegebiet Süd“

Der Bebauungsplan „Bruchrain“

Der Bebauungsplan „Bruchrain“ sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ vor. Anhand von Verkaufsflächenkennziffern werden die zulässigen Verkaufsflächen für die Nahversorgungsrelevanten Sortimente auf rund 2.550m² und die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf ca. 450m² festgelegt. Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.865m² nicht überschreiten.

Zur Einschätzung der zu erwartenden Lärmemissionen durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete als Referenzwert zugrunde legt. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Bruchrain“ entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und seiner räumlichen Lage nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“

Die Gemeinde Ketsch hat sich zum Ziel gesetzt, die Festsetzungen ihrer älteren Bebauungspläne mit Gewerbegebietsfestsetzungen zu überprüfen und diese gegebenenfalls an neue Zielsetzungen anzupassen. In diesem Zusammenhang steht auch die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ an. Hier soll zukünftig grundsätzlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden, bzw. lediglich im Rahmen der Handwerkerprivilegierung sowie bei nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als Randsortiments auf 10% der Verkaufsfläche zulässig sein. Die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Sondergebiete Einzelhandel werden verlagert in den Bereich des Bebauungsplan „Bruchrain“.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ entspricht hinsichtlich seiner vorgesehenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen teilweise nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

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

Die FNP-Änderungsfläche liegt in einem Bereich, den der Regionalplan Unterer Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan von 1982 übernommen hat.

Um die regionalen Einzelhandelsentwicklungen raumverträglich zu gestalten, legt der Teilregionalplan „Einzelhandel“ der Region Rhein-Neckar-Odenwald für großflächige Einzelhandelsplanungen folgende planerische Ziele fest:

Konzentrationsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Konzentrationsgebot).

Kongruenzgebot

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt „eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.“

Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch besteht für Nahrungs- und Genussmittel derzeit ein Verkaufsflächenpotential von rund 2.000m². Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen liegen unterhalb der in der Einzelhandelskonzeption benannten Ansiedlungspotenziale in Ketsch.

Integrationsgebot

Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und LEP Baden-Württemberg fordern, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten oder erweitern.

Die Planung dient der Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde Ketsch. Das Marktgebiet ist im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Ketsch beschränkt. Die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den berechneten Verkaufsflächenpotentialen, zudem wird durch begleitende Maßnahmen der Fortbestand des Markts im Ortszentrum gesichert.

Da das Planvorhaben jedoch gegen das Integrationsgebot verstößt, wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Antrag auf Zielabweichung gestellt, der am 17.07.2013 positiv entschieden wurde.

Entwurf zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Seit September 2011 liegt der Entwurf für den einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vor, wie er von der Verbandsversammlung des Verbands Region Rhein-Neckar beschlossen wurde. Die öffentliche Anhörung fand in den Monaten Juni bis August 2012 statt.

Im Neuentwurf der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet dargestellt, für das keine besonderen Zielaussagen getroffen werden. Die einzelhandelsbezogenen

Ziele des Einheitlichen Regionalplans entsprechen inhaltlich denen des rechtskräftigen Teilregionalplans Einzelhandel.

6. Verfahren

Der Gemeinderat von Ketsch hat in seiner Sitzung vom 13.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruchrain“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Mit Schreiben vom 16.01.2014 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 24.02.2014 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, die Darstellung im FNP musste jedoch nicht geändert werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB lag die Flächennutzungsplanänderung vom 27.01.2014 bis zum 27.02.2014 öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme zur Änderung des FNP ein.

7. Umweltbericht

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst darüber hinaus aber auch zwei kleine Teilflächen im Bereich des Gewerbegebiets Süd. Im Zuge der Verlagerung der zwei „Sonderbauflächen großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ wird auf Ebene des FNP aber lediglich eine besondere Art der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen. Beide Teilflächen sind derzeit bebaut und fast vollständig versiegelt. Veränderungen in der Zulässigkeit planerischer Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich jedoch nicht, so dass auch keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bauleitplanung
Gemeinde Ketsch
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ketsch

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel

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

Umweltbericht
Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2013

11.7	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	48
12.	Bodenordnung	50
13.	Umweltbericht	51
13.1	Beschreibung des Vorhabens	51
13.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	52
13.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	57
	13.3.1 Natur und Landschaft	57
	13.3.2 Immissionen	63
	13.3.3 Kultur- und Sachgüter	65
13.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	65
13.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	65
	13.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	65
	13.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	68
	13.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	68
13.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	68
	13.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	68
	13.6.2 Immissionsschutz	72
	13.6.3 Luftschadstoffbelastung	73
	13.6.4 Kultur- und Sachgüter	74
13.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	74
13.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	75
13.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	75
13.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	75
13.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	76

13. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

13.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben dient der Ansiedlung eines Discount-Marktes und der räumlichen Verlagerung und Erweiterung eines Vollsortiment-Marktes in Ketsch. Hierfür erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt in der Summe 2.860 m².

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,8. In der maximal zulässigen Grundfläche sind die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen beinhaltet. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 4.400 m². Angesichts dem maximal zulässigem einen Vollgeschoss gibt die maximal zulässige Geschossfläche zugleich die maximal mögliche Gebäudegrundfläche an.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen		
• Öffentliche Verkehrsflächen	50 m ²	110 m ²
• Gebäudeflächen	--	4.400 m ²
• Private Verkehrsflächen/Nebenanlagen (max. GRZ 0,8)	1.070 m ²	6.360 m ²
Summe Versiegelung	1.120 m²	10.870 m²
Genutzte Grünflächen		
• Rotationsgrünland	9.730 m ²	--
• Grabeland	1.220 m ²	--
Nicht genutzte Grünflächen		
• Gehölzflächen	1.480 m ²	720 m ²
• Private Grünflächen Sondergebiet (Restfläche zu max. zulässiger Versiegelung von 0,8)	--	1.970 m ²
Summe unversiegelte Flächen	12.430 m²	2.690 m²
Gesamt	13.550 m²	13.550 m²

13.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürli-

chen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschut-

zes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogel-*

- arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- ¹ Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- ² Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

13.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

13.3.1 Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“, allerdings bereits im Übergangsbereich zur „Speyerer Rheinniederung“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wird die tiefere Basis des Geländes durch pleistozäne, fluviatile Sande und Kiese – vorliegend wechselnd fein-/mittelkiesig durchsetzte Sande – des Rheins eingenommen. Die rolligen Lockergesteinsbildungen können im Bereich des Untersuchungsstandortes durch wechselnd ausgebildete, bereichsweise mäßig verlehnte Flugsandbildungen differierender Stärke überlagert werden. Lokal/untergeordnet können auch Restschichten bzw. Einschaltungen von Decklehmen ausgebildet sein.

Böden

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wurden mit den abgeteufte Rammkernsondierungen im Abschnitt der bestehenden Wiesenbrachflächen sowie des Gartengrundstücks flächig aufliegende Oberbodenbildungen in Stärken von zwischen ca. 0,20 m bis 0,40 m festgestellt. Der Oberboden liegt in Form eines wechselnd schwach schluffigen, schwach fein-/mittelkiesigen, organisch durchsetzten Fein-/Mittelsandes vor. Das dunkelbraun gefärbte Oberbodensubstrat ist bei schwacher Durchfeuchtung in der Regel locker gelagert bzw. weist eine krümelige Struktur auf. Der Auffüllungscharakter beruht auf der erkennbaren anthropogenen, vermutlich hauptsächlich landwirtschaftlichen Überprägung.

Darunter folgen Auffüllungen in Stärken zwischen ca. 0,4 m bis 1,3 m. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagerten, aufgebrauchten natürlichen sandigen Bodensubstraten mit schluffiger und fein-/mittelkiesigen Nebenanteilen. Der Auffüllungscharakter wird durch die inhomogene Lagerungsstruktur und Bodenfärbung sowie vereinzelte/untergeordnete Nichterdstoffbeimengungen in Form von Ziegel- und Betonbruchstücken geprägt. Die sensorische Prüfung lies über die Nichterdstoffbeimengungen hinaus keine Auffälligkeiten erkennen.

Im Unterlager folgen durchweg wechselnd bis weitgestufte Sand-/Kiessubstrate. Hangend sind untergeordnet auch mäßig verleihte Flugsandrestlagen zu verzeichnen. Die oberflächennah locker gelagerten Sande gehen tiefer reichend in

zunehmend mitteldichte Lagerungen über.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen – soweit die Böden nicht versiegelt sind - folgende Wertigkeit zu:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit: Wertstufe 3
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Wertstufe 3
- Filter und Puffer für Schadstoffe: Wertstufe 3

Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (IBU, Dezember 2010) wurde trotz der Erkundungstiefen von 3,0 bis 5,0 m u. GOCH keine Grundwasserführung festgestellt. Aus Erfahrungswerten benachbarter Projektbearbeitungen (z.B. Kaffeerösterei) ist laut Gutachter (IBU, April 2013) von Grundwasserflurabständen von ca. 5 m auszugehen.

Die Versickerungseigenschaften können laut IBU, April 2013, bei den angetroffenen Untergrundverhältnisse im hangenden Profilabschnitt mit anstehenden, nur bereichsweise mäßig oberflächennah verlehmteten Sanden bzw. unterlagernden kiesigen Sanden sowie einem angesetzten ausreichenden GW-Flurabstand als ausreichend günstig bis gut eingestuft werden. Es wurden folgende Durchlässigkeiten abgeschätzt:

Sand, schwach schluffig, schwach kiesig [SE-SU] $k_f = 5 \times 10^{-5}$ bis 1×10^{-5} m/s

Sand, schwach kiesig bis kiesig [SE-SW] $k_f = 1 \times 10^{-4}$ bis 5×10^{-5} m/s

Klima

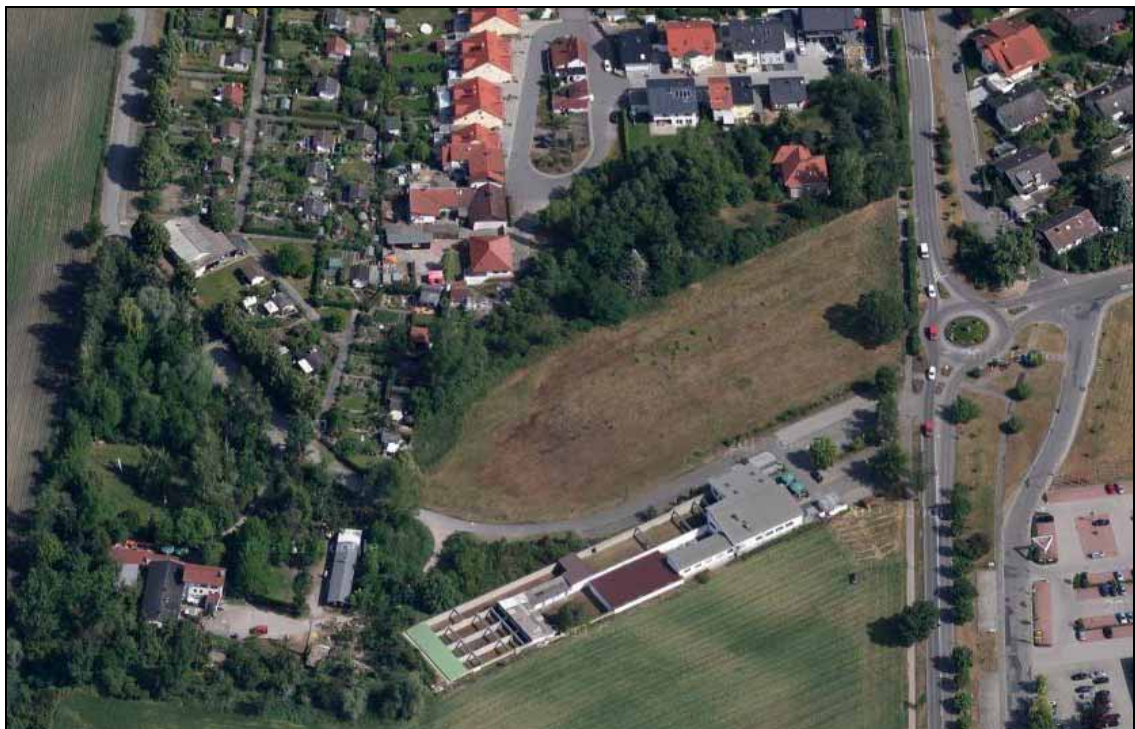
Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund bestehenden Offenlands als klimatischer Ausgleichsraum.

Biotopstrukturen

Das Planungsgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus magerem, extensiv genutztem Grünland. Dieses Grünland ist als landwirtschaftliche Stilllegungsfläche entstanden; nach Auslaufen der Stilllegung ist von einer Wiederaufnahme der ursprünglichen ackerbaulichen Nutzung auszugehen.



Blick auf das Planungsgebiet mit dem Schützenverein im Süden und dem bestehenden Ortsrand im Norden (Quelle: Google maps)

In der südwestlichen Ecke befindet sich an der Hangkante zum Tiefgestade ein

strukturreiches Gebüsch, im nordwestlichen Randbereich eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle mit hohem Gehölzanteil. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets steht ein Bildstock innerhalb einer Baumgruppe. Im Süden des Untersuchungsgebiets verläuft die Straße "Am Weidenstück", an der ein Parkplatz liegt.

Insgesamt bietet das Planungsgebiet derzeit nur bedingt hochwertige Lebensräume. Allerdings ist die Fläche Teil eines Mosaiks aus unterschiedlichen Biotopstrukturen, das insgesamt auch für anspruchsvollere Arten der Kulturlandschaft von Bedeutung ist.

Arten

Die im Planungsgebiet relevanten Artenvorkommen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Spang/Fischer/Natschka, Dezember 2012) erhoben.

Fledermäuse

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung durch Fledermäuse.

Zauneidechse

Im Verlauf der Bestandserfassung wurden 8 adulte Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Darauf aufbauend ist laut SFN (Dezember 2012) von einem Gesamtbestand von 16 adulten Tieren auszugehen.

Vorkommen bestehen in erster Linie in den „Randbereichen des Untersuchungsgebiets, wo Gebüsch und Brombeerhecken Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Boden ist im gesamten Gebiet überwiegend sandig und stellt ein geeignetes Substrat für die Eiablage sowie für Sonnplätze dar. Die Wiesenfläche im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird von der Zauneidechse nicht oder in nur sehr geringem Ausmaß genutzt. Hier gibt es zu wenige Versteckmöglichkeiten, die Schutz vor Freßfeinden und Schattenplätze bieten, die die Tiere während der Mittagshitze aufsuchen könnten. Vermutlich liegen die Schwerpunkte des lokalen Bestands der Zauneidechse außerhalb des Untersuchungsgebiets und die festgestellten Individuen sind nur ein kleiner Teil dieses Bestands. Vor allem westlich und nördlich, direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befinden sich geeignete Habitate für die Zauneidechse. Die trotz der geeigneten Habitatstrukturen im Randbereich insgesamt geringe Anzahl an nachgewiesenen Individuen ist auf die starke Frequentierung der Fläche durch Katzen aus den angrenzenden Wohngebieten und

durch Spaziergänger mit Hunden zurückzuführen.“ (SFN, Dezember 2012).

Vogelarten

Im Verlauf der Bestandserhebung wurden insgesamt 31 Vogelarten im Untersuchungsgebiet registriert. Für 11 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel rechtfertigen.

Der nachgewiesene Brutbestand besteht fast ausschließlich aus häufigen und weitverbreiteten Vogelarten der Wälder und gehölzreichen Landschaften. Neben Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen zählen hierzu auch Feldsperling, Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Star, Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Vervollständigt wird der nachgewiesene Brutvogelbestand des Untersuchungsgebiets durch den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), der als Kulturfolger gilt und vor allem Strukturen im Siedlungsbereich als Bruthabitat nutzt.

Als Nistplatz geeignete Habitatstrukturen finden die nachgewiesenen Brutvogelarten ausschließlich am Rand des Untersuchungsgebiets. Gute Brutmöglichkeiten für die Avifauna bietet ein strukturreiches Gebüsch im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets, das sich nach Westen über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus in Richtung des Naturfreundehauses Ketsch fortsetzt. Der nordwestliche Randbereich des Untersuchungsgebiets umfasst eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle mit hohem Gehölzanteil, die von wenigen Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt wurde. In den angrenzenden Schrebergärten und Gehölzflächen wurden weitere Brutvorkommen häufiger und weitverbreiteter Vogelarten festgestellt.

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Bildstock innerhalb einer aus Berg-Ahorn bestehenden Baumgruppe. Darin befindliche Baumhöhlen dienten 2012 jeweils einem Brutpaar des Stars und der Kohlmeise als Brutplatz.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets wird von magerem, extensiv genutztem Grünland gebildet, das ausschließlich zur Nahrungssuche, unter anderem von Rabenkrähe (*Corvus corone corone*), Star, Hausrotschwanz und Ringeltaube (*Columba palumbus*), genutzt wird. Eine Funktion dieser Offenlandflächen als Bruthabitat für Wiesenbrüter und sonstige bodenbrütende Vogelarten ist wegen der geringen Flächengröße und häufiger Störungen durch Spaziergänger und Hunde auszuschließen.

Mit Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) wurden im Untersu-

chungsgebiet vier Vogelarten festgestellt, die in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Von den genannten Arten wies der Feldsperling ein Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet auf, während die übrigen Arten hier ausschließlich als Nahrungsgäste (Haussperling, Mehlschwalbe) oder Durchzügler (Kuckuck) auftraten.

Auf Landesebene werden acht der nachgewiesenen Arten in der Roten Liste Baden-Württembergs geführt. Die als Nahrungsgast nachgewiesene Mehlschwalbe und der als Durchzügler einzustufende Kuckuck gelten landesweit als "gefährdet". Die übrigen Rote Liste-Arten sind Arten der landesweiten Vorwarnliste. Mit Star (*Sturnus vulgaris*) und Feldsperling wiesen davon zwei Arten aktuelle Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet auf. Haussperling, Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sind hingegen als Nahrungsgäste des Untersuchungsgebiets einzustufen.

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Streng geschützt sind der Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke. Die streng geschützten Vogelarten kamen 2012 ausschließlich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vor.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die Lage zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Gelände des Schützenvereins. Und ist daher noch dem Siedlungsrandbereich zuzuordnen.

In Bezug auf das Erholungspotenzial ist das bestehende landschaftsbildprägende Wegekreuz an der Hockenheimer Straße mit der umgebenden Baumgruppe sowie die Wegeverbindung ins Tiefgestade relevant. Den bestehenden Grabelandflächen kommt ebenfalls eine Erholungsbedeutung zu.

13.3.2 Immissionen

Gewerbelärm

Für den Bereich des Planungsgebietes besteht eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch den Schützenverein. Randlich wirken auch die Emissionen aus dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet ein.

Die Schallemissionen des Schützenvereins wurden im schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011) untersucht. Dabei ergab sich, dass die für die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart
Sandgr. 16 EG	IO	69,1	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 16 1.OG	IO	70,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 EG	IO	64,2	-	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 1.OG	IO	64,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 EG	IO	60,1	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 1.OG	IO	60,3	-	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 2.OG	IO	60,4	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 110 EG	IO	61,4	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 1.OG	IO	62,0	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 2.OG	IO	62,4	-	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 155 EG	IO	58,7	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 155 1.OG	IO	59,2	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 EG	IO	58,6	-	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 1.OG	IO	59,0	-	55	40	WA	Gewerbe

Schallimmissionen des Schützenvereins an den nächstgelegenen Immissionsorten (Bestand 2011, ohne Neubau Nahversorgungszentrum). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011, S. 33

Für die Planung bewirkt die bestehende Immissionssituation, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen, damit die Gesamtbelastung gemäß TA Lärm nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der Hockenheimer Landstraße. Angesichts der gegebenen Abstände, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein einem Gewerbegebiet vergleichbares Sondergebiet im Planungsgebiet eingehalten werden.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ketsch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die im Umfeld bestehenden Betriebe keine erheblichen Luftschadstoff-

femissionen zu erwarten sind.

13.3.3 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich westlich der Hockenheimer Straß von Bäumen umstandenes Feldkreuz. Dieses Feldkreuz ist grundsätzlich erhaltungswürdig, kann jedoch bei Bedarf auch innerhalb des näheren Umfeldes umgesetzt werden.

13.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Allerdings ist anzunehmen, dass nach Beendigung der Stilllegung der landwirtschaftlichen Fläche wieder eine ackerbauliche Nutzung aufgenommen wird.

13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

13.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungsarbeiten
Die zur Erschließung erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvogelarten des Untersuchungsgebiets. Die Bauzeitenbeschränkung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die anzunehmenden bis zu 16 Zauneidechsen wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Dies erfolgt auf der im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenbereich stehenden Ersatzfläche nördlich der "Alten Deponie". Diese ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde im Jahr 2013 für die Umsiedlung der Zauneidechsen vorbereitet.

Um ein Abwandern der umgesiedelten Tiere und dadurch die Störung der Tiere benachbarter Vorkommen zu verhindern, erfolgt vor der Umsiedlung eine Zäunung der aufgewerteten Flächen mittels geeigneter Schutzzäune. Diese bleiben bis mindestens nach der ersten Eiablage des auf die Umsiedlung folgenden Kalenderjahrs bestehen.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Mit der Niederschlagswasserversickerung wird der Eingriff in den Gewässerhaushalt weitestgehend vermindert.

Sofern Anhaltspunkte für eine Belastung der Niederschlagswässer durch erhöhte Anteile an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen bestehen, wird eine Ableitung in die örtliche Kanalisation erforderlich. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild werden weiterhin die zulässige Gebäudefläche sowie die Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes:

- Angesichts der GRZ von maximal 0,8 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen.
- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortge-

- rechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Dachflächen sind – soweit keine Nutzung durch Anlagen zur Solarenergienutzung erfolgt - zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
 - Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Dementsprechend werden ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen auf 2.600 m² bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich (vgl. Anlage 1).

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Fläche angrenzend an das Grabensystem in der Gewanne „Bruch“ herangezogen. Dieses Grabensystem wurde bereits im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die dort vorgesehene Umwandlung der unmittelbar an die Gräben angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte wird auf dem Flurstück 360 Richtung Westen ausgedehnt. Der im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ festgesetzte Gewässerrandstreifen wird von 10 m auf 18 m Breite erweitert.

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte soll der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grabensystem verringert werden. Zur Bekämpfung von Neophyten ist der Oberboden abzuschleppen. Die extensiven Wiesenflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist anzufahren. Zugleich soll Raum für eine natürliche Entwicklung von Übergangszonen zwischen Graben und Umland geschaffen werden. Mit Durchführung der Maßnahmen ergibt sich eine Vollkompensation (vgl. Anlage 1).

13.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan – mit einer Ausnahme - nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

Aus städtebaulichen Gründen wird für einen Teil der nördlichen Plangebietsgrenze Richtung Sandgrubenweg ein Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 3 m über Oberkante der südlich anschließenden privater Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll neben einem Lärmschutz auch ein Sichtschutz erreicht werden.

13.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

13.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

13.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Festsetzung der in Kapitel 13.5 genannten Maßnahmen ergibt sich in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ des Landesamtes für Umweltschutz folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Jedem Biotoptyp wird ein definierter flächenbezogener Biotopwert zugeordnet.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind:

• Rotationswiese	9.730 m ²
• Feldgehölz	1.480 m ²
• Feldgarten	1.220 m ²

Im Zuge der Neugestaltung des Geländes ergeben sich verschiedene Pflanzmaßnahmen:

• Anlage von extensiven Wiesenflächen, kombiniert mit einer Niederschlagswasserversickerung	1.960 m ²
• Gehölze	720 m ²

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden (vgl. Anlage 1). Dementsprechend werden ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen auf 2.300 m² bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich (vgl. Anlage 2).

Im Bereich der externen Ausgleichsflächen ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte auf 14.510 m², dadurch Schaffung eines Pufferstreifens zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und bestehenden Gehölzen und den Gräben; Schaffung eines niederungstypischen Biotops
- Aufwertung des Grabensystems auf ca. 330 m Länge durch Verbreiterung des im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker festgesetzten Gewässerrandstreifen von 10 m auf 18 m Breite, dadurch Verbesserung der Standortbedingungen durch Minderung des Eintrags von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

Mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Damit ergeben sich in der Summe keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Artenschutz

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich Schädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützte Arten. Betroffen sind verschiedene europäische Vogelarten sowie Zauneidechsen.

Für die betroffenen Vogelarten gilt, dass die ökologische Funktion der von dem

Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit laut artenschutzrechtlichem Gutachten nicht ausgelöst.

Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Ein vorhabenbedingtes Töten oder Verletzen von Zauneidechsen muss zudem durch das Abfangen und Umsiedeln der betroffenen Tiere im Vorfeld der Erschließung und Bebauung verhindert werden. Es wird somit eine Umsiedlung der Eidechsen erforderlich.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hierzu wurde bereits im Sommer 2013 eine im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenbereich stehende Ersatzfläche nördlich der „Alten Deponie“ durch die Herstellung geeigneter Habitatstrukturen (insbesondere von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet. Die betroffene Teilpopulation der Zauneidechse wird im Vorfeld der Erschließung und Bebauung gefangen und umgesiedelt.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Aufwertung einer Ersatzfläche im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich sowie Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen auf diese Ersatzfläche) gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit vermieden.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sieht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 9.750 m² vor (auf 10.870 m² Versiegelung künftig abzüglich vorhandener Versiegelung von ca. 1.120 m²).

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Insgesamt ergibt sich gemäß in Anlage 3 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 6,79 Hektarwerten (haWE).

Durch die Nutzungsaufgabe von bisher intensiv genutzten Wiesenflächen werden Verbesserungen der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sowie „Filter/Puffer“ erreicht. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung von 0,78 haWE (vgl. Anlage 2).

Trotz dieser Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial nicht möglich. Vielmehr verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6,01

haWE (vgl. Anlage 3). Der Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial muss daher – auch im Interesse einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen - schutzgutübergreifend erfolgen.

Die bereits in Kapitel 13.5.1 des Umweltberichts eingehend dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Wiederherstellung der ursprünglichen Auenlandschaft in der Gewanne „Bruch“ dienen somit auch der schutzgutübergreifenden Kompensation der Eingriffe in das Bodenpotenzial.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 9.750 m² offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, in dem das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

Ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter wird damit vermieden; Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In der Summe werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

Schutzgut Klima

Durch die Planung wird ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet durch ein klimatisch und lufthygienisch belastendes Sondergebiet ersetzt.

Die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen wird durch die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken bedingt gemindert.

Ein unmittelbarer Ausgleich der Veränderungen im Klimapotenzial kann somit nur zum Teil erreicht werden.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zu einer Bebauung einer bisherigen Freifläche im Siedlungsrandbereich. Der Landschaftsraum im Süden von Ketsch wird dadurch allerdings in der räumlichen Wirkung nur bedingt eingeschränkt, da die Umgebung

des Plangebiets bereits durch die vorhandene Bebauung des Schützenvereins baulich geprägt ist.

Die das Landschaftsbild strukturierenden Elemente, insbesondere die Bäume an der Hockenheimer Straße, gehen weitgehend verloren und können nur bedingt durch Neupflanzungen im Bereich der Randeingrünung ausgeglichen werden.

Für das Erholungspotenzial bedeutet die Bebauung des Plangebiets eine Einschränkung des ortsnahen Freiraums und eine visuelle Beeinträchtigung. Zudem wird eine Wegeverbindung, die einen ortsnahen Freiraum erschloss, eingeschränkt.

13.6.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich durch eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Hockenheimer Straße und in der Karlsruher Straße.

Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastungen auf beiden Straßen ist die denkbare Verkehrserhöhung gering. Entsprechend den schalltechnischen Rechengegebenheiten liegt damit eine mögliche Pegelerhöhung unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit (erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens würde zu einer Pegelerhöhung von 3 dB(A) führen).

Gewerbelärm

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellenden Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 9.1) näher untersucht. Bei veränderter Anlagenanordnung, die aufgrund der nur rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplanes denkbar sind, können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Grundlage der Berechnungen ist zudem, dass ein Lärmschutz im Bereich der Anlieferung des nördlich gelegenen Marktes mit einer Höhe von 3 m realisiert wird. Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass die Märkte geschlossen sind.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Im Ergebnis führt das Vorhaben zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart
Sandgr. 16 EG	IO	43,9	27,0	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 16 1.OG	IO	46,5	29,3	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 EG	IO	42,8	27,6	55	40	WA	Gewerbe
Sandgr. 14 1.OG	IO	44,7	29,1	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 EG	IO	40,4	26,0	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 1.OG	IO	42,2	28,2	55	40	WA	Gewerbe
Bruchr. 2-4 2.OG	IO	47,4	33,5	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 110 EG	IO	52,5	42,1	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 1.OG	IO	53,3	42,9	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 110 2.OG	IO	53,7	43,1	60	45	MI	Gewerbe
Hockenh. 155 EG	IO	47,7	35,0	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 155 1.OG	IO	48,4	35,8	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 EG	IO	47,6	34,8	55	40	WA	Gewerbe
Hockenh. 157 1.OG	IO	48,3	35,6	55	40	WA	Gewerbe

prognostizierte Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mai 2011, S. 36

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tagzeitraum somit um 6 dB unterschritten und führen in Kombination mit der bestehenden Vorbelastung nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Nachtzeitraum werden die geltenden Immissionsrichtwerte durch die betrieblichen Schallemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums ebenfalls weitgehend ausgeschöpft werden. Ohne weitere Zusatzmaßnahmen ist maximal die Abfahrt von 13 PKW von dem Betriebsgelände im Nachtzeitraum zulässig. Dies bedeutet, dass Laden-Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr schalltechnisch ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sein werden.

13.6.3 Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der bei Neubauten einzuhaltenden Emissionsstandards – unabhängig vom verwendeten

Heizmaterial – mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Kleinräumig ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit auch ein Anstieg der Luftschadstoffmengen in der Karlsruher und Hockenheimer Straße nicht auszuschließen.

Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann auf Grundlage anderer Untersuchungen, die zu ähnlichen Vorhaben erstellt wurden, davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen wieder ausgeglichen werden wird.

13.6.4 Kultur- und Sachgüter

Das bestehende Feldkreuz kann innerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden und geht somit nicht verloren.

13.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers im Änderungsbereich 1 aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant. Die Alternative ist damit ein Verzicht auf die Planung mit Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung.

Standortalternativen

Mögliche Standorte von Einzelhandelsmärkten wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts (GMA, März 2012) untersucht. Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung dort nicht gedeckt werden kann. Daher wurde eine Prüfung potenziell denkbarer Ansiedlungsflächen ermittelt. Als geeignet zeigt sich nur ein Standort westlich der Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung.

Standortalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

13.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden schalltechnische Berechnungen des Gewerbelärms entsprechend der TA Lärm sowie auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007) durchgeführt. Der Verkehrslärm wurde entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auf Grundlage der auf den Prognosezeitraum hochgerechneten Verkehrsmengen berechnet.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden durch Rammkernsondierungen gewonnen. Die Bodenproben wurden sensorisch geprüft und anschließend analytisch untersucht. Beurteilungsgrundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz bzw. die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

13.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

13.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu

erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Absicherung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung.
- Erfassung der Entwicklung der Zauneidechsenpopulation auf der Ersatzfläche. Inhalt und Zeitdauer entsprechend den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen. Der Gemeinde kommt hier keine Überwachungsfunktion zu.

13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ soll ein Sondergebiet in einer Gesamtgröße von ca. 1,35 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Zielsetzung ist die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich als Rotationsgrünland / (Stilllegungsfläche), zum Teil als Grabeland genutzt wird. In Hinblick auf Flora und Fauna bedeutsam sind insbesondere die Gartenflächen sowie die Feldgehölzhecken im nördlichen und westlichen Randbereich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, die entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanzierung (vgl. Kapitel 13.1) einen Umfang von ca. 9.750 m² erreichen kann. Weiterhin kommt es zu einem Verlust vorhandenen Gehölze sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Ebenso kommt es zu einer Betroffenheit streng geschützter Arten. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung nicht zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Geländegestaltung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets erbracht werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Eidechsen werden entsprechend den artenschutzrechtlichen Anforderungen in einen geeigneten Ausweichlebensraum umgesiedelt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Schallemissionen führen an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht zu unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte.

14. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

14.1 Zielsetzung der Planung

Durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ soll ein Sondergebiet in einer Gesamtgröße von ca. 1,35 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Zielsetzung ist die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt eine sortimentsbezogene Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen. Zugleich wird ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Ortszentrum zu verhindern.

14.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der betroffenen streng geschützten Arten, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch die durch die Planung ausgelösten Schallimmissionen an den im Umfeld liegenden Gebäuden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Schallemissionen führen jedoch an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht zu unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte.

14.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

wird zu gegebener Zeit ergänzt

14.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers im Änderungsbereich 1 aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant. Die Alternative ist damit ein Verzicht auf die Planung mit Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung.

Mögliche Standorte von Einzelhandelsmärkten wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts untersucht. Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung dort nicht gedeckt werden kann. Daher wurde eine Prüfung potenziell denkbarer

Ansiedlungsflächen ermittelt. Als geeignet zeigt sich nur ein Standort westlich der Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung.

Standortalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

Ketsch, den

Anlage 1:

Ausgleichsbilanzierung "Bruchfeld" - Stand 28.10.2013							
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“							
Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m²	Biotopwert Entwicklung Entwicklungswert	
1	Von Bauwerken bestandene Flächen (einschl. Nebenanlagen)	0	1	0	4.300	1	4.300
2	Verkehrsflächen vollversiegelt	1.120	1	1.120	6.570	1	6.570
3	Feldgehölz	1.480	19	28.120	0	21	0
4	Gebüsch mittlerer Standorte			0	720	15	10.800
5	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen, STU 16 cm	0		0	19 Stück	6'96	10.716
6	Rotationsgrünland	9.730	5	48.650			
7	Grünlandansaat	0		0	1.960	6	11.760
8	Feldgarten	1.220	4	4.880	0		0
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		13.550		82.770	13.550		44.146
Differenz Bestand-Entwicklung							-38.624
Ausgleichserfüllungsgrad in %							53

Externe Ausgleichsflächen

Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m²	Biotopwert Entwicklung	Entwicklungswert
	Grabensystem im Bruch						
1	Acker, intensiv genutzt	2.600	4	10.400			
2	Nasswiese				2.600	19	49.400
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		2.600		10.400	2.600		49.400
Differenz Bestand-Entwicklung externe Ausgleichsflächen							39.000
Differenz Bestand-Entwicklung Baugelände							376

Anlage 2:

Bodenbilanzierung "Bruchrain"

gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“
 des Umweltministeriums Baden-Württemberg

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion			insgesamt
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Verkehrsfläche	0,11		0	0	0				0	0	0	0
Fettwiese	0,97		3	3	1				2,91	2,91	0,97	6,79
Gehölze	0,15		3	3	1				0,45	0,45	0,15	1,05
Feldgarten	0,12		3	3	1				0,36	0,36	0,12	0,84
	0,43	Gebäude				0	0	0	0	0	0	0
	0,66	Verkehrsfläche				0	0	0	0	0	0	0
	0,07	Feldhecke				3	3	1	-0,21	-0,21	-0,07	-0,49
	0,2	Fettwiese				3	3	1	-0,6	-0,6	-0,2	-1,4
		Gartenflächen				3	3	1	0	0	0	0
Zwischensumme												6,79
Externe Ausgleichsfläche												
Ackerfläche	0,26	Feuchtwiese	2	2	1	3	3	2	-0,26	-0,26	-0,26	-0,78
Zwischensumme												-0,78
Gesamtsumme												6,01

BvE Bewertungsklasse vor Eingriff
 BnE Bewertungsklasse nach Eingriff
 NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 haWE Hektar-Werteinheiten



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Ketsch

Parallelverfahren zur Verlagerung von zwei Sonderbauflächen „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ und Her- ausnahme einer Wohnbaufläche

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bruchrain“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Gemeinde Ketsch möchte an ihrem südwestlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, einen Lebensmitteldiscounter neu anzusiedeln und einen vorhandenen Lebensmittelmarkt aus dem südlichen Gewerbegebiet zu verlagern.

Dazu werden zwei bisher im Gewerbegebiet Süd gelegene und im Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dargestellte Flächen an den Südrand der Wohngebiete verlagert. In diesem Bereich erfolgt eine Änderung der bisherigen FNP-Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 09.01 mit textlichen Bestimmungen“. Die ursprünglichen, im Gewerbegebiet Süd gelegenen insgesamt rund 1,1 ha großen Sonderbauflächen werden zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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 wird im Zusammenhang mit der Planung im Norden der Gemeinde eine „Entwicklungsfläche Wohnen“ im Umfang von rund 1,2 ha zurückgenommen und zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es in der Summe auf dieser Planungsebene nicht zu einer Zunahme an Bauflächen. Negative Wirkungen auf den Boden durch Versiegelung und auch aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die flächengleiche Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle kompensiert.

Durch die Verlagerung und Ergänzung des Nahversorgungsangebots an einen Standort direkt neben den Wohngebieten werden die täglichen Versorgungswege verkürzt.



Das Plangebiet wird bislang als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt und weist teilweise eine hochwertige Bedeutung als Tier- und Lebensraum auf. Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätten der vorhandenen Zauneidechsen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Maßnahmen, um darüber hinausgehende negative Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren sowie externe Ausgleichsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine inhaltlich neue Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 16.01.2014 am Verfahren beteiligt und bis 24.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind zwei Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die aber inhaltlich in der Planung bereits berücksichtigt waren und deshalb nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurden weitere Alternativstandorte für die Unterbringung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprüft. Die Suche nach anderen Standorten hat jedoch keine besser geeignete Alternative als Ergebnis erbracht. Die anderen untersuchten Flächen schießen aus wegen fehlender Verfügbarkeit ausreichend großer Flächen und der geringen Entfernung zur jeweils nächst gelegenen Nachbargemeinde, so dass eine Beeinträchtigung deren Ortszentrums nicht ausgeschlossen werden konnte.

Das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Ketsch wurde bei der Bewertung der untersuchten Alternativen als beste Lösung für einen neuen, wohnungsnahen Einzelhandelsstandort bewertet.