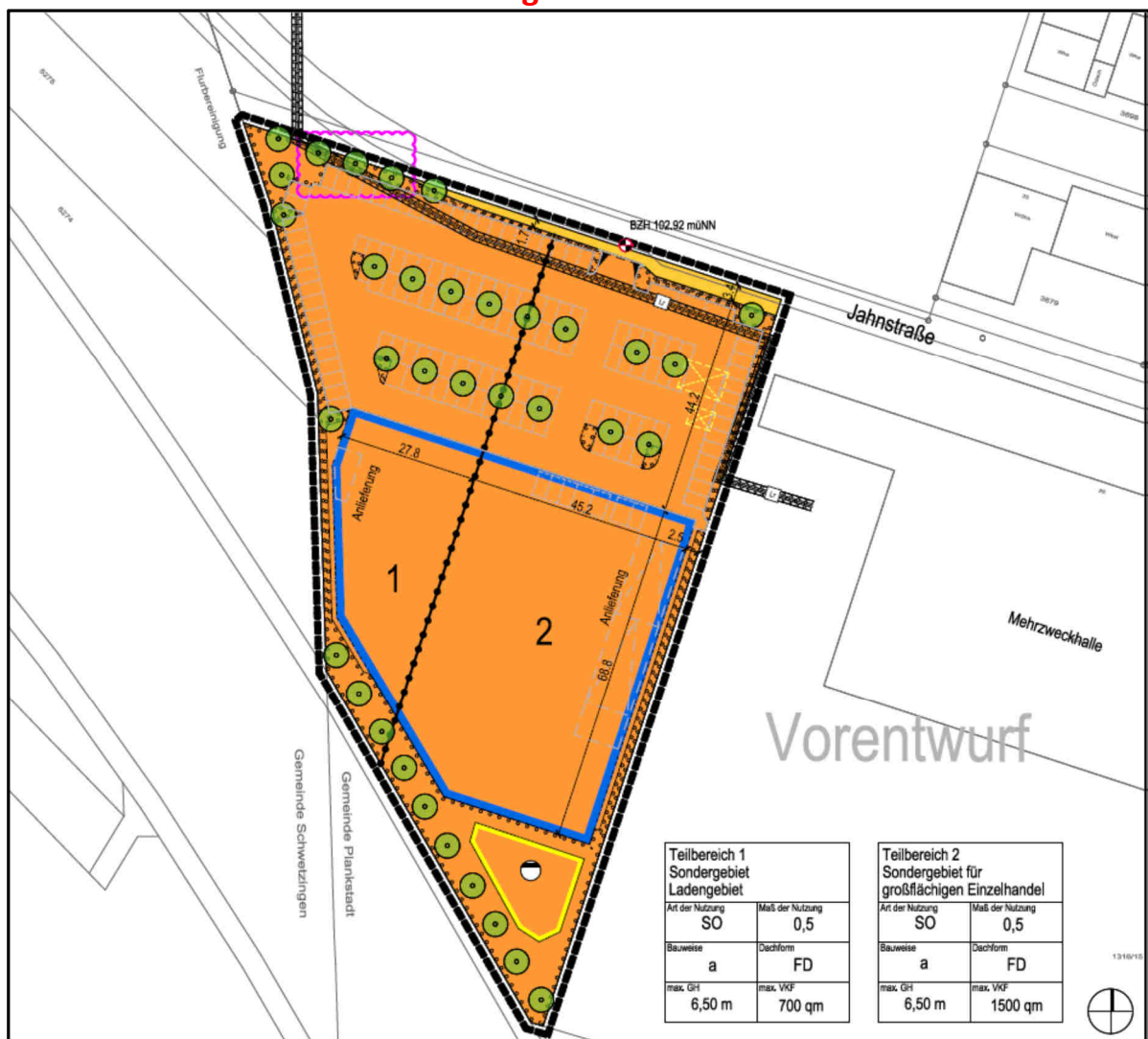


# Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Jahnstraße" in Plankstadt (Rhein-Neckar-Kreis, BW)

**Vorläufiger Umweltbericht!**  
**Änderungen vorbehalten**



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

## Inhalt:

<b>1. EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.2. 2.1. Baugesetzbuch (20.11.2014)	4
2.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Methodik	6
<b>3. UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>7</b>
<b>4. RÄUMLICHE VORGABEN, LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG</b>	<b>8</b>
4.2. Aussagen des Regionalplans	8
4.3. Aussagen des Flächennutzungsplans	8
4.4. Aussagen des Landschaftsplans	10
4.5. Naturräumliche Gegebenheiten	10
4.6. Schutzgebiete	11
<b>5. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG</b>	<b>12</b>
5.1. Tiere und Pflanzen	12
5.2. Landesweiter Biotopverbund	15
5.3. Boden und Geologie	16
5.4. Wasserhaushalt	18
5.5. Klima und Luft	18
5.6. Landschaftsbild	18
5.7. Schutzgut Mensch	18
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
<b>6. WIRKFAKTOREN</b>	<b>20</b>
6.2. Baubedingte Wirkfaktoren	20
6.3. Anlagenbedingte Wirkfaktoren	21
6.4. Betriebsbedingte Wirkfaktoren	21

<b>7. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN</b>	<b>25</b>
7.2. Beschreibung des Bebauungsplanes (nach SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)	25
7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)	25
7.4. Prognose bei Durchführung der Planung	25
7.5. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	25
<b>8. MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>26</b>
8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
8.3. Schutzgut Boden	27
8.4. Schutzgut Wasser	29
8.5. Schutzgut Klima und Luft	29
8.6. Landschaftsbild	29
8.7. Schutzgut Mensch	29
<b>9. FAZIT</b>	<b>30</b>
<b>10. LITERATUR</b>	<b>31</b>
<b>11. BILDDOKUMENTATION</b>	<b>32</b>
<b>12. KARTE BIOTOPE OHNE ÜBERLAGERUNG</b>	<b>34</b>
<b>13. KARTE BIOTOPE MIT ÜBERLAGERUNG</b>	<b>35</b>

## 1. Einleitung und Aufgabenstellung

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

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

## 2. Rechtsgrundlagen

### **2.2. 2.1. Baugesetzbuch (20.11.2014)**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Methodik**

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

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

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

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

### 3. Untersuchungsgebiet

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

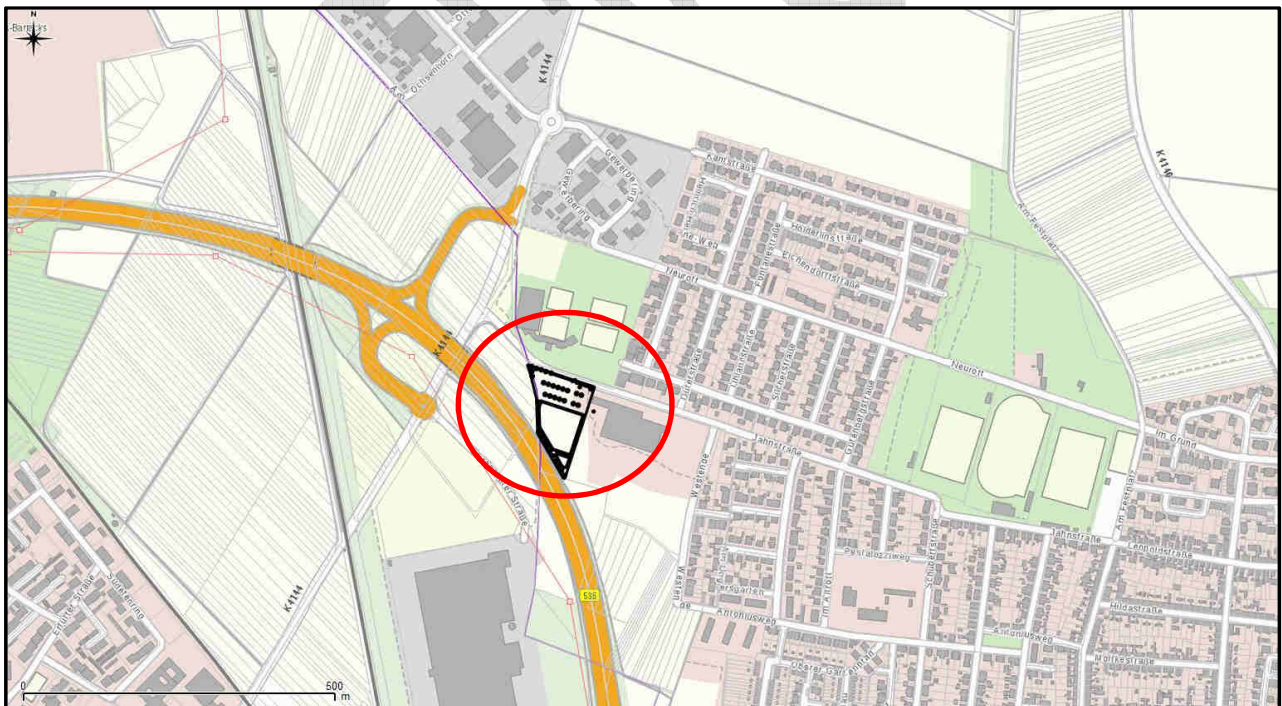


Abb. 1: Lage des Plangebiets „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ in Plankstadt.

#### 4. Räumliche Vorgaben, Landschaftsanalyse und Bewertung

##### 4.2. Aussagen des Regionalplans

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

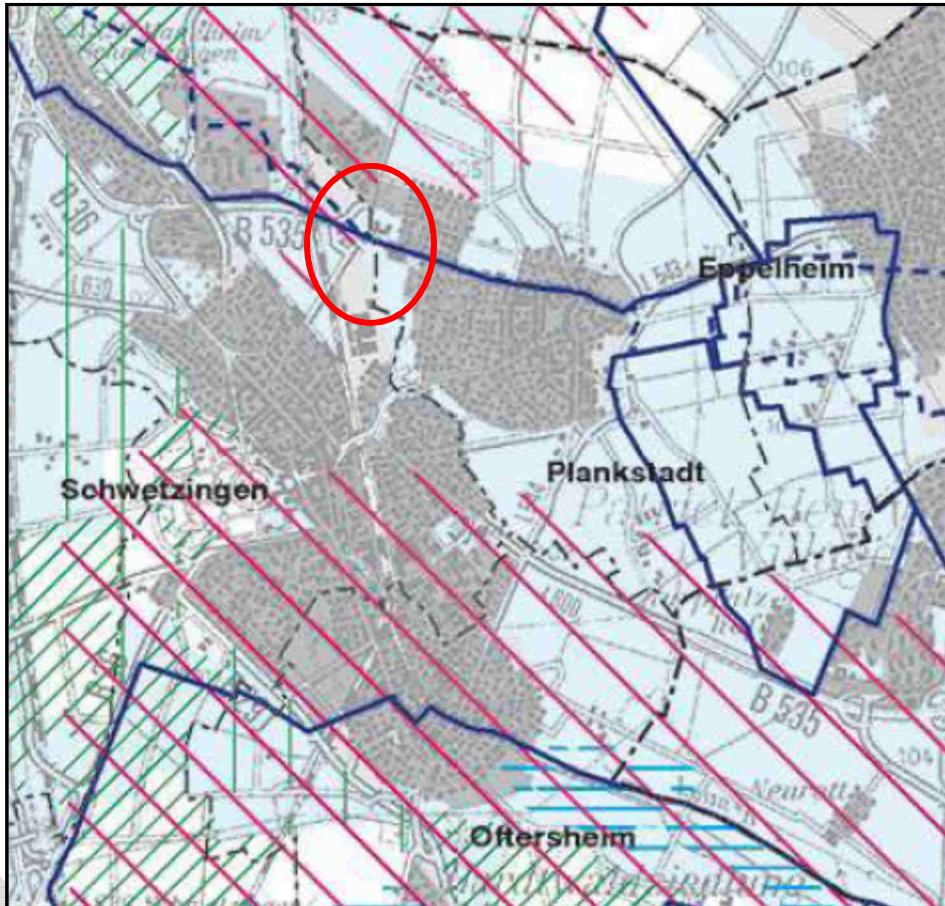


Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 für Plankstadt (Verband Region Rhein-Neckar)

##### 4.3. Aussagen des Flächennutzungsplans

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

Auszug aus dem FNP:

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



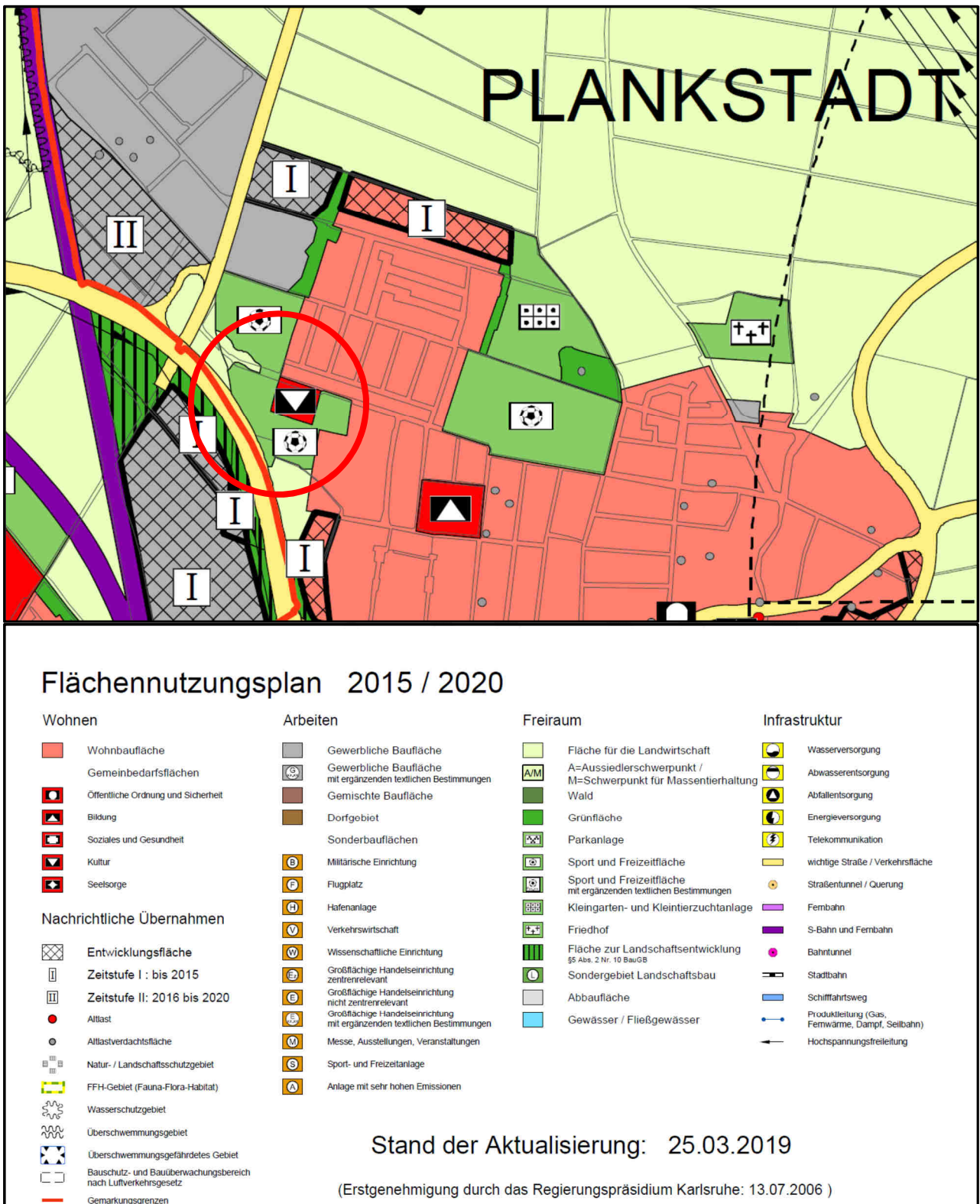


Abb. 3: Darstellung des Plangebiets (rot) im aktuell gültigen Flächennutzungsplan. (Quelle: <http://www.nachbarschaftsverband.de>)



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

#### 4.4. Aussagen des Landschaftsplans

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

#### 4.5. Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

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

Bodenbewertung:

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

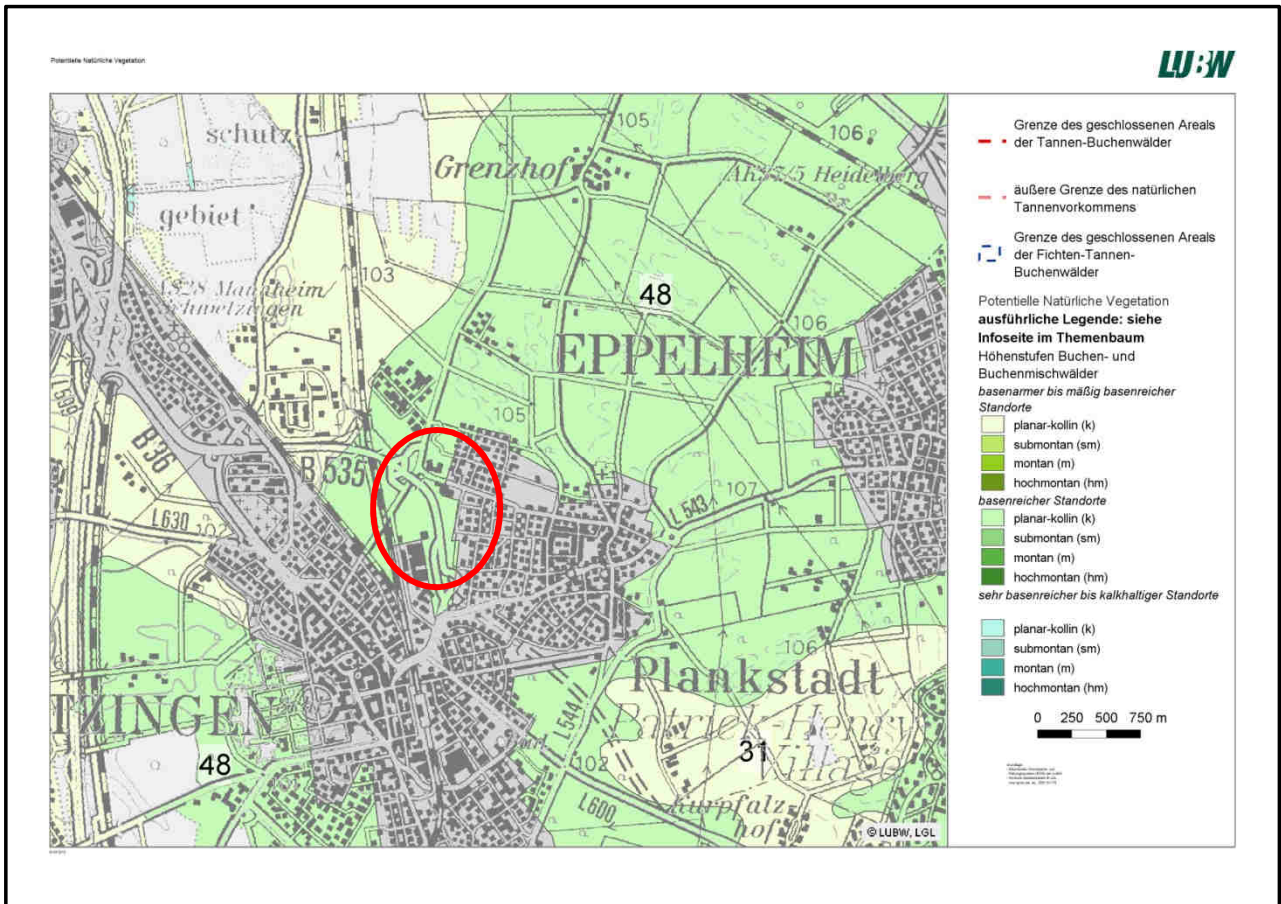


Abb. 5: Potentielle natürliche Vegetation des Plangebiets (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

#### 4.6. Schutzgebiete

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



Abb. 6: Lage des Plangebiets Einzelhandelsstandort Jahnstraße im Kontext zu geschützten Biotopen. (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

## 5. Landschaftsanalyse und Bewertung

### 5.1. Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

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

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

**Brutvögel** nutzen das Plangebiet zur Fortpflanzung und Nahrungssuche. Aufgrund der primär ackerbaulichen Nutzung war im Gebiet vor allem mit Bodenbrütern (Feldlerche, Rebhuhn) zu rechnen. Durch die Kulissenwirkung der bestehenden Anlagen und Strukturen und das artspezifische Meideverhalten eben solcher Kulissen war die Habitatsignung jedoch nicht gegeben (Abb. 7). **Folglich besteht keine Betroffenheit von Bodenbrütern.**

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

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

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

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

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

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

Rote Liste Brutvögel Deutschland (2016)

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

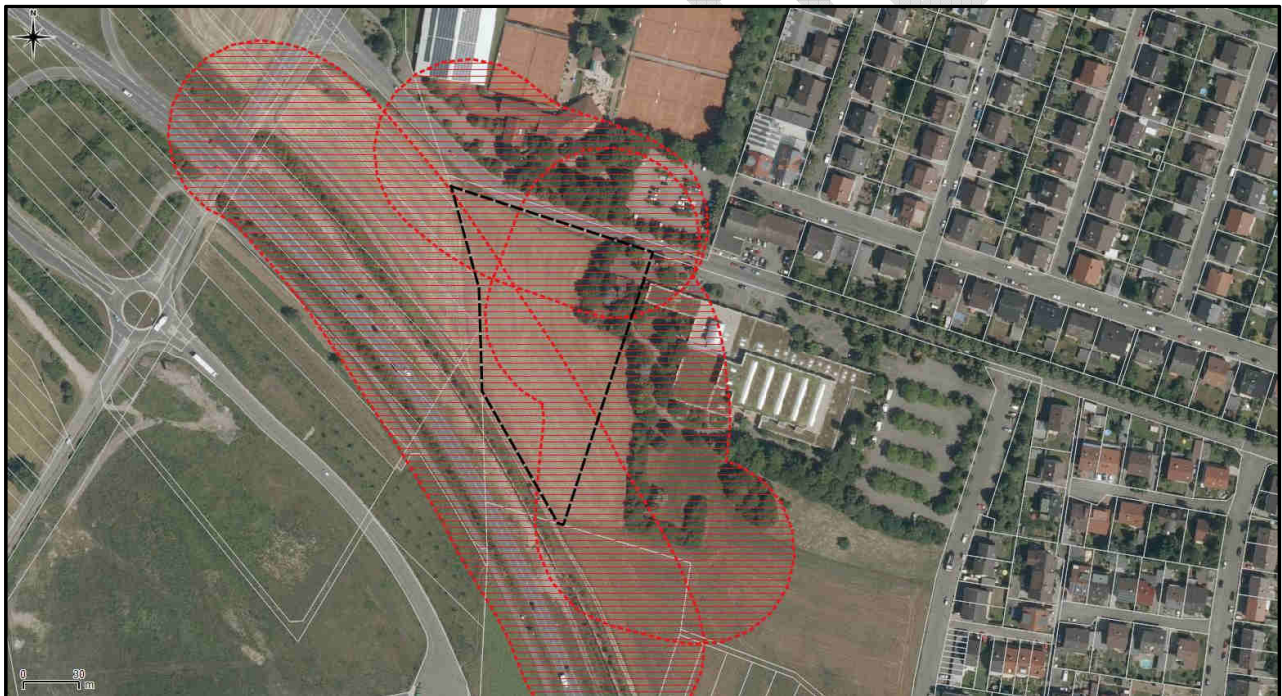


Abb. 7: Ergebnis der Pufferanalyse mit einer Distanz von 50 m um bestehende vertikale Kulissen (rot schraffiert), rund um das Plangebiet „Einzelhandelsstandort Jahnstraße“ (schwarz gestrichelt) in Plankstadt. Der gesamte Planbereich wird bereits abgedeckt, was die Meidung durch Bodenbrüter, wie die Feldlerche erklärt. Durch das Bauvorhaben entstehen keine neuen Kulissen.

Mit einem Vorkommen von **Eidechsen** war an den Randstrukturen des Plangebiets zu rechnen. Nachweisbar war nur die **Mauereidechse** (*Podarcis muralis*). Die Tiere konzentrierten sich vornehmlich entlang der Böschung zu B 535 und auf den Grünanlagen der Mehrzweckhalle (Abb. 8). In der Böschung entlang der Jahnstraße wurden nur Einzelindividuen beobachtet.

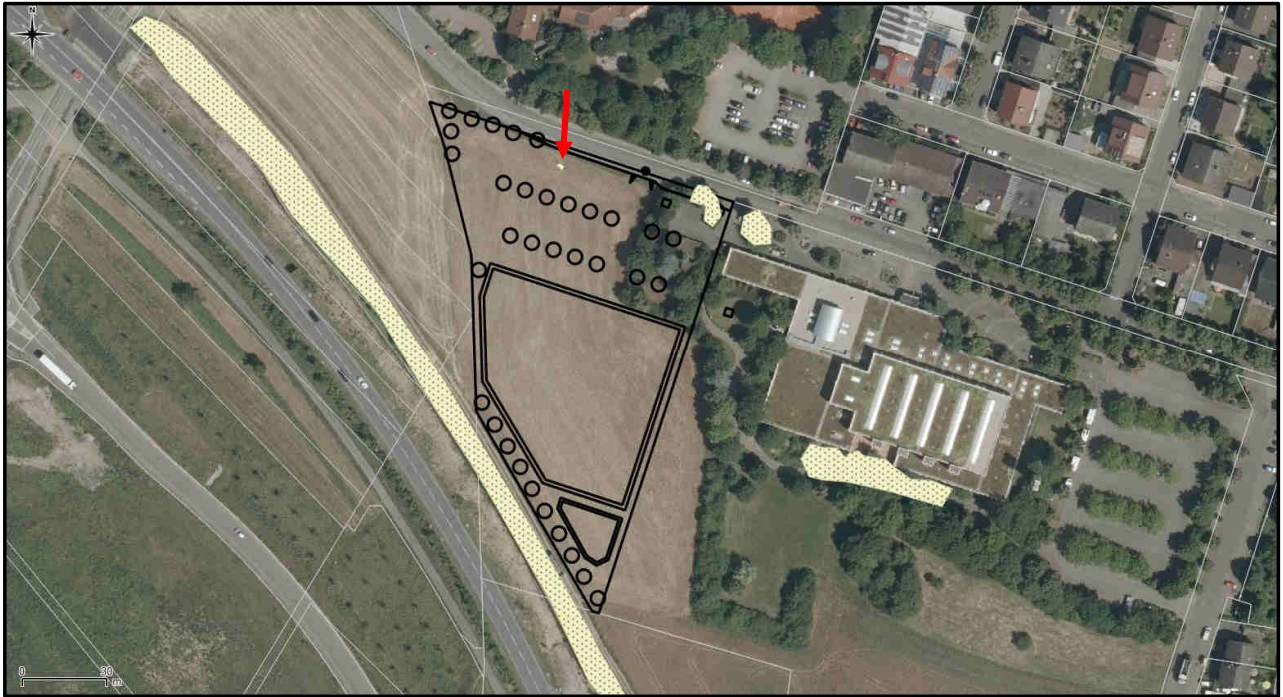


Abb. 8: Beobachtungspunkte der Mauereidechse rund um das Plangebiet Einzelhandelsstandort Jahnstraße (schwarz gestrichelt) in Plankstadt. Einzelbeobachtungen = Punkte, mehrere Individuen = Flächen.

## 5.2. Landesweiter Biotopverbund

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

Die Planung Landesweiter Biotopverbund weist keine Kernfläche bzw. keinen Kernraum im Plangebiet aus (Abb. 9).

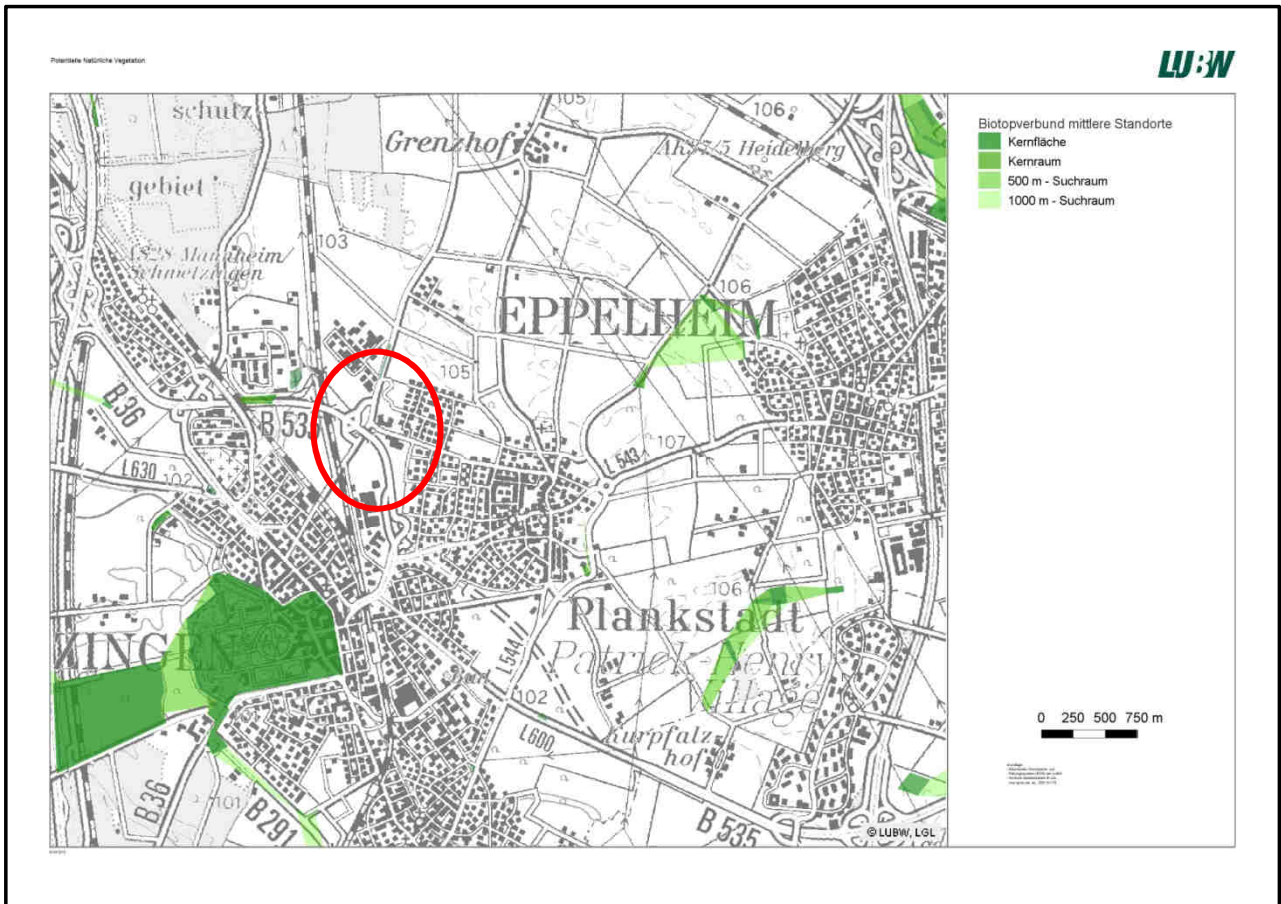


Abb. 9: Landesweiter Biotopverbund, Ausschnitt Plankstadt (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

### 5.3. Boden und Geologie

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

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



**Frostempfindlichkeitsklassen (ZTVE-StB 17):**

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

**Bewertung der Böden**

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

**Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)**

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

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2.5)

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

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

**Gesamtbewertung:** LN: 2.50

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

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

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

#### **5.4. Wasserhaushalt**

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

#### **5.5. Klima und Luft**

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

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

#### **5.6. Landschaftsbild**

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

#### **5.7. Schutzgut Mensch**

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

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

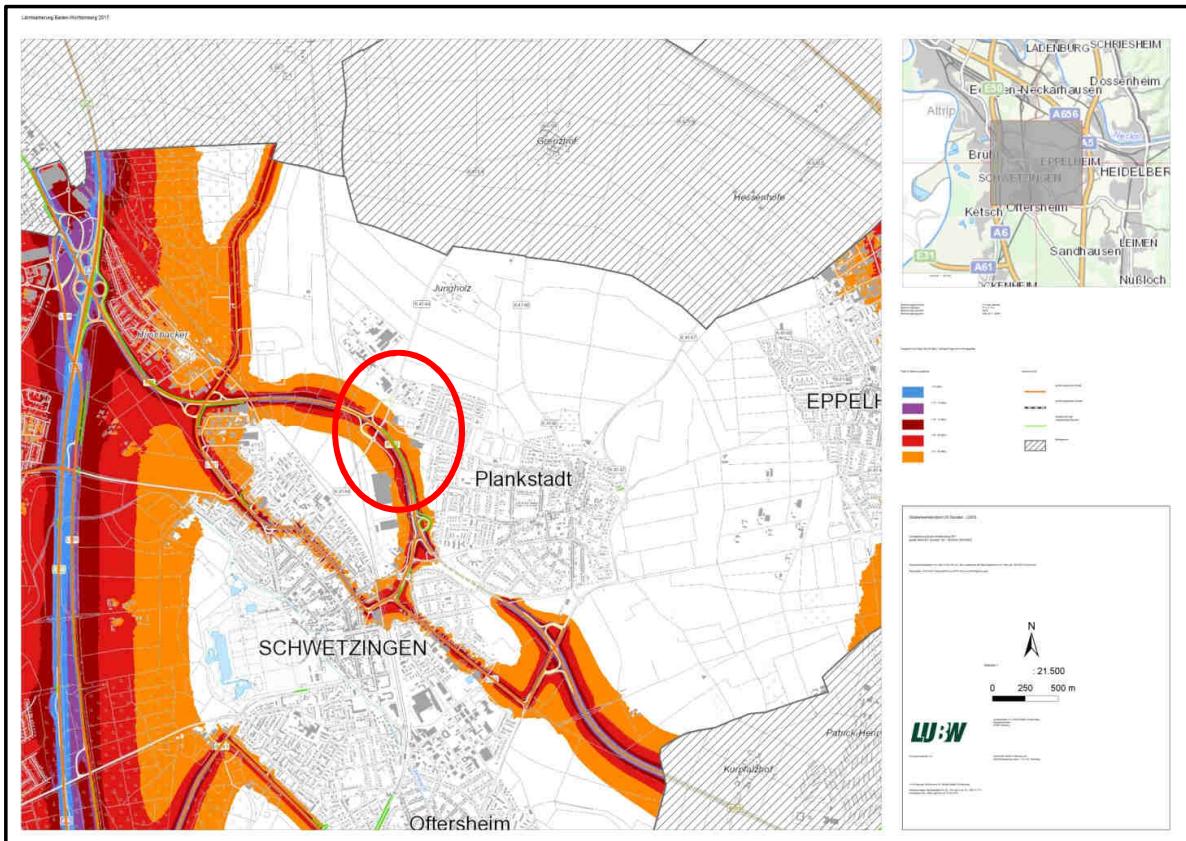


Abb. 10: Karte Umgebungslärm über 24h. (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

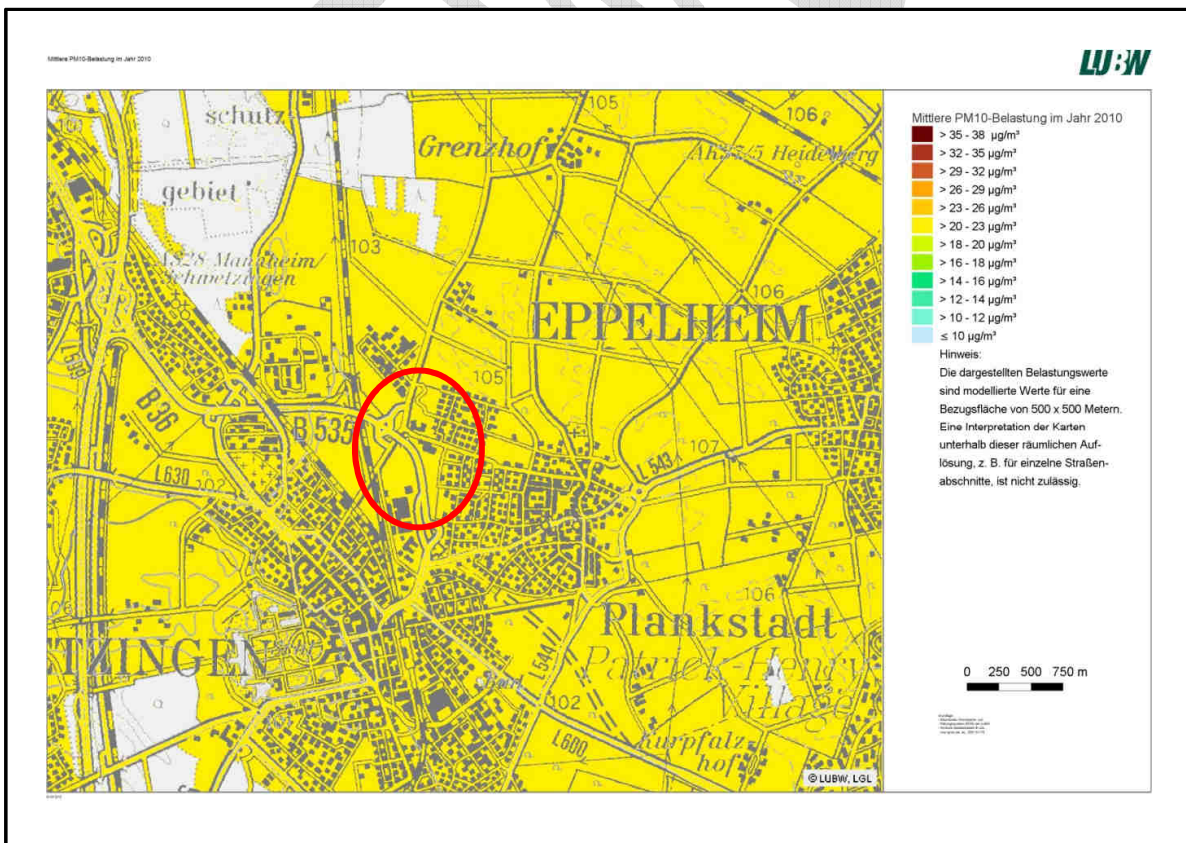


Abb. 11: Karte mittlere PM10-Belastung 2010 (Feinstaub). (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

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

### **5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

### **5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **6. Wirkfaktoren**

### **6.2. Baubedingte Wirkfaktoren**

Nach Stand der Planung werden durch Park- und Bauflächen ca. 8.192,85 m<sup>2</sup> an unversiegelter Fläche beansprucht (Tab. 4). Diese Fläche wird heimischen Arten als Lebensraum größtenteils entzogen. Der Versiegelungsgrad liegt bei etwa 81 % (GRZ 0,8). Durch die Bautätigkeiten kommt es zu Lärm, Staub, Bodenzerstörung und Schadstoffbelastung durch (Benzin, Diesel und Öl). Heimische Tier- und Vogelarten werden das Gebiet daher weitgehend meiden. Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zu der Bundesstraße ist jedoch eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Präsenz von Menschen, dem Einsatz von Maschinen und Straßenverkehr anzunehmen. Daher ist grundsätzlich von einer geringen Störbelastung der Tierwelt aufgrund einer bereits bestehenden Gewöhnung auszugehen.

Tab. 4: Flächenermittlung nach Schöffler.stadtplaner.architekten

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

### 6.3. Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

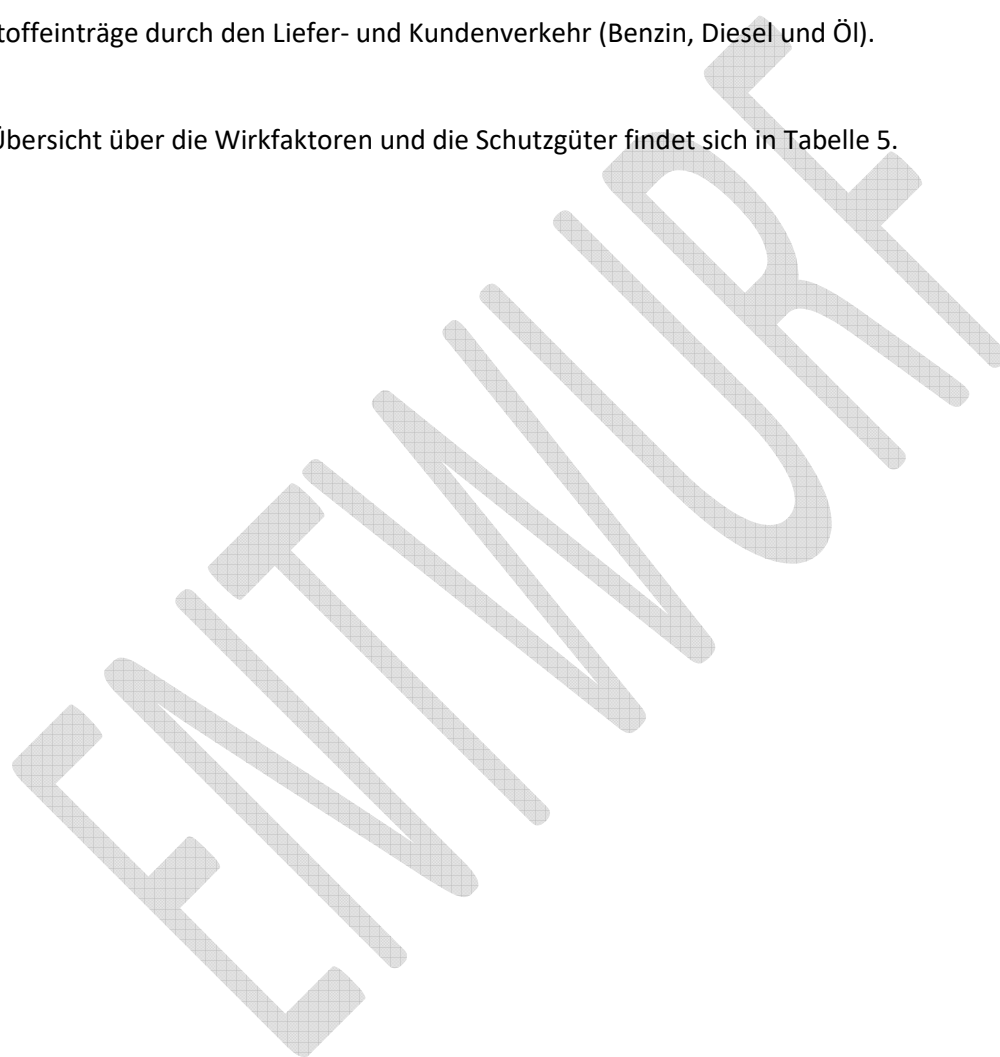
Je nach Art und Weise der Bebauung kann es zu einer Kulissenbildung kommen, die für Offenlandarten über die Grenzen der Bebauung hinaus wirkt. So meiden z. B. Feldlerchen vertikale Strukturen in Abständen von 50 bis 100 m. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Gehölze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

### 6.4. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

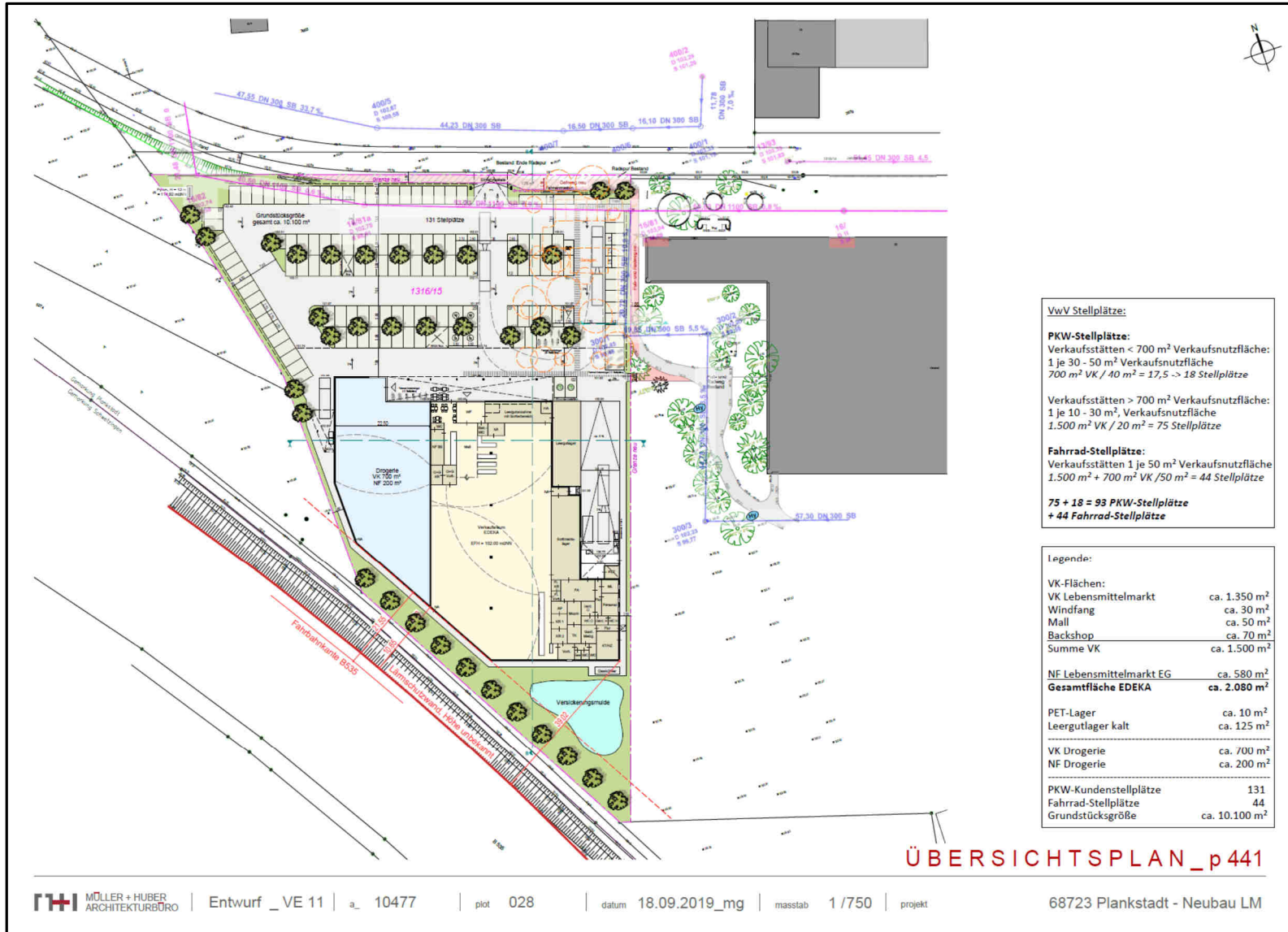
Eine Übersicht über die Wirkfaktoren und die Schutzgüter findet sich in Tabelle 5.



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

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

Entwurf vom 18.09.2019, MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO





## 7. Entwicklungsprognosen

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

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

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

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

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

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

### **7.4. Prognose bei Durchführung der Planung**

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

### **7.5. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen derzeit nicht vor.

## 8. Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 8.2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

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

#### Pflanzgebote

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

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

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

#### Artenliste Bäume

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘ Zierkirsche (Säulenform)
- *Robinia pseudoacacia* Gewöhnliche Robinie

#### Artenliste Sträucher

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

#### Artenliste Kleinsträucher

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

### **8.3. Schutzgut Boden**

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

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

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

Tab. 6: Vorläufige Eingriffs/Ausgleichsbilanz

	Bilanzwert ohne Bebauung in Ökopunkten	Bilanzwert nach Bebauung in Ökopunkten	
Biotope	38.371,00	16.430,26	
Boden	77.968,50	0,00	
<b>Summen</b>	<b>116.339,50</b>	<b>16.430,26</b>	
<b>Defizit</b>	<b>99.909,24</b>		
<b>Vorläufige Ausgleichsberechnung</b>			
Ausgleich intern	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ökopunkte</b>
Grünlandansaat	6	2.059,42	12.356,52
Einzelbäume auf Stellflächen	6	18	108,00
Einzelbäume auf Grünland	5	16	80,00
<i>Ausgleich extern (noch zu klären)</i>			
<i>Oberbodenauftrag (Beispiel)</i>	4	8.700	34.800
		<b>Zwischensumme</b>	<b>47.344,52</b>
<b>Verbleibendes Defizit</b>	<b>52.564,72</b>		
<i>Option für zusätzlichen Ausgleich</i>			
<i>Anlage einer Feldhecke (41.22)</i>	19	2.766,60	<b>52.564,72</b>
		<b>Summe Ausgleich</b>	<b>99.909,24</b>

#### **8.4. Schutzgut Wasser**

Die GfU kommt hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwasser zu folgendem Schluss:

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

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

#### **8.5. Schutzgut Klima und Luft**

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

#### **8.6. Landschaftsbild**

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

#### **8.7. Schutzgut Mensch**

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

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

## 9. Fazit

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

Die Untersuchung kommt für Plankstadt zu folgendem Ergebnis:

Der Betriebstyp Supermarkt fehlt in Plankstadt. Dies bedeutet für den Standort Plankstadt, dass eine (marktfähige) Entwicklung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von bis zu ca. 1.500 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich erscheint.

Im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege besteht in Plankstadt derzeit noch kein Anbieter mit einem umfangreichen Hauptsortiment, so dass ein Potenzial von maximal 800 m<sup>2</sup> für den Standort Plankstadt freigehalten werden sollte.

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

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

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

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

Für das Schutzgut Natur (Biotope) und Boden besteht nach Abzug der internen Ausgleichmöglichkeit und einem externen Oberbodenauftrag noch ein Defizit von **52.564,72** Ökopunkten. Diese ließen sich z. B. über die Anlage einer standorttypischen Feldhecke auf ca. 2.766,60 m<sup>2</sup> vollständig ausgleichen.

## 10. Literatur

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

## 11. Bilddokumentation



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



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



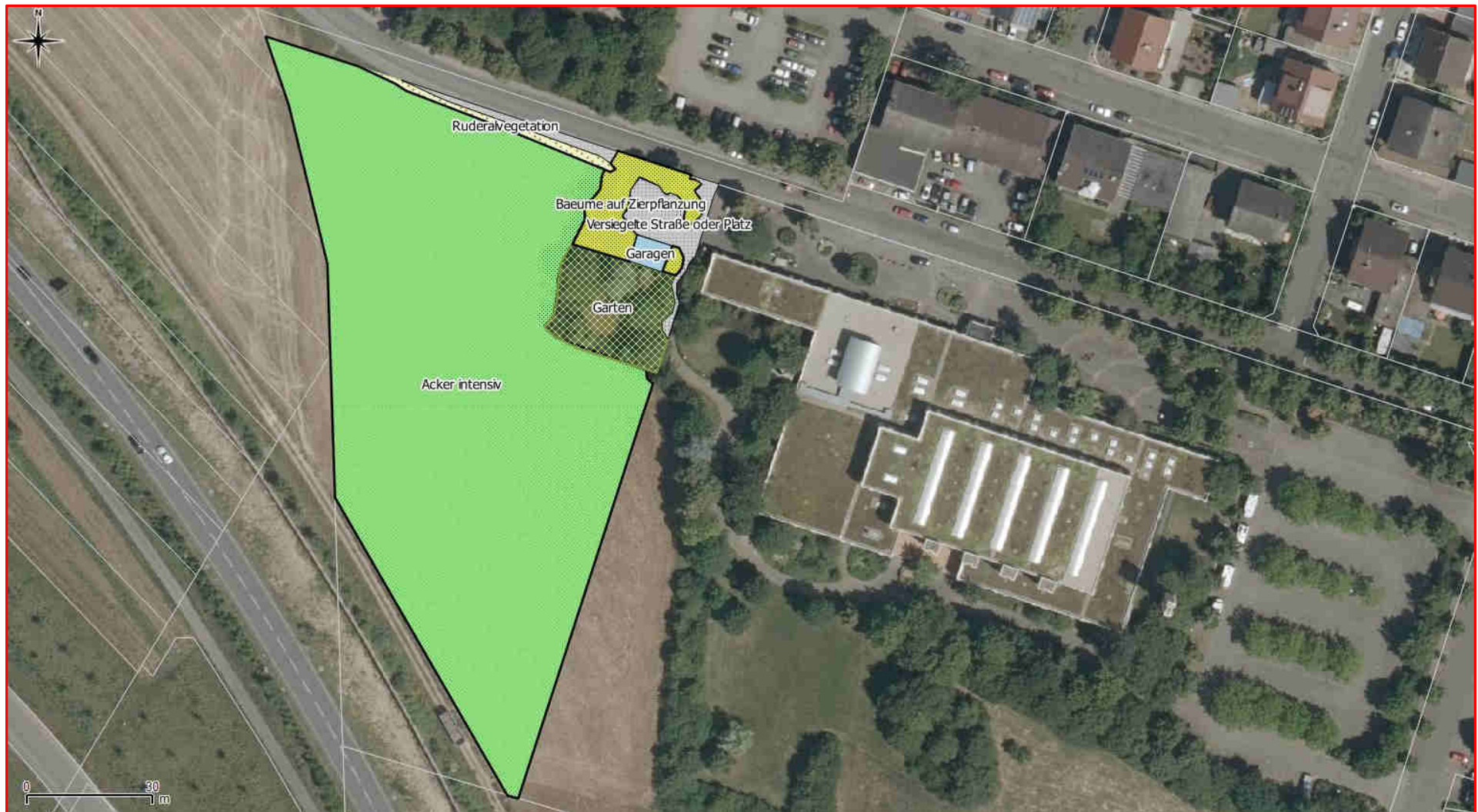


Abb. 14: Die Garagen und die vorgelagerten Stellflächen an der Mehrzweckhalle sind Bestandteil des Bebauungsplans.



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

## 12. Karte Biotope ohne Überlagerung



### 13. Karte Biotope mit Überlagerung

