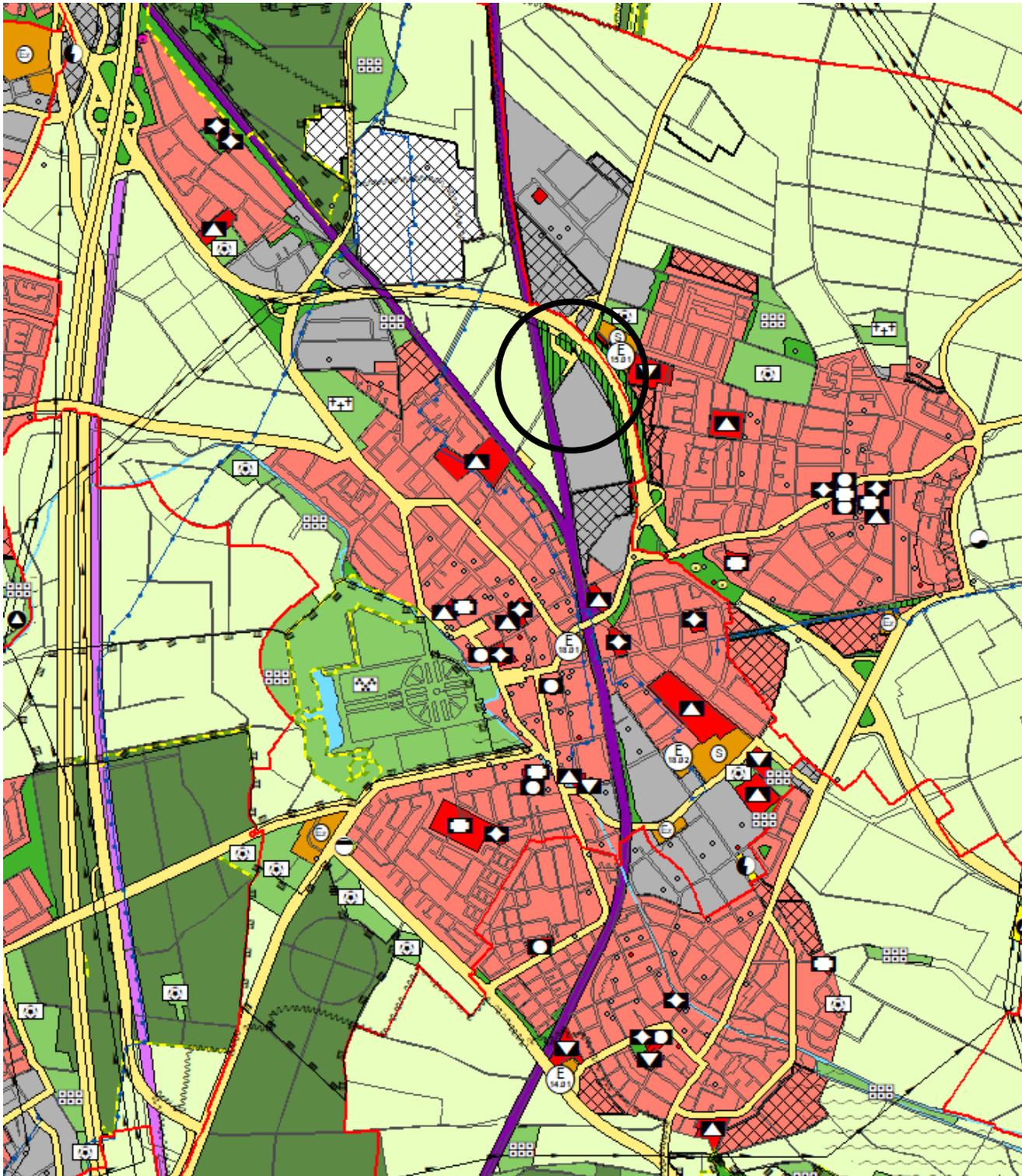




Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”



Aktuelle Plandarstellung





Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

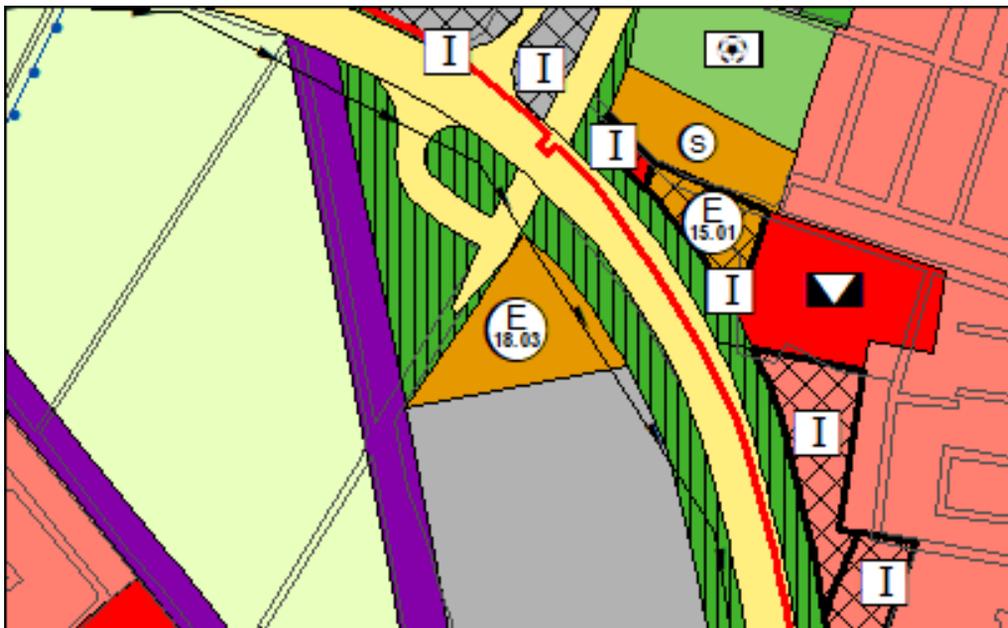
“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Oktober 2024



Flächenbilanz

Darstellung im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche

2 ha



Sonderbaufläche großflächige
Handelseinrichtung mit textlichen
Darstellungen E 18.03

2 ha

**Schwetzingen Decathlon - Umplanung in**

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

Textliche Darstellungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Im Sportfachmarkt darf die Verkaufsfläche von 2.200 m² zuzüglich 200 m² auf Außenflächen nicht überschritten werden.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m² begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen :
 - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m² (ohne Bekleidung und Schuhe).
 - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m².
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².

Andere als die genannten Sortimente sind nicht zulässig.

Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitanlage	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitanlage mit textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alllast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
Alllastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Störfallbetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlage		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufläche			
Gemarkungsgrenzen			
wichtige Straße - Planung			

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung des Decathlon

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans
„Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: Januar 2025

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Schwetzingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks schaffen. Der heutige Fachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m², zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² geplant, wovon rund 200 m² für Außenverkaufsflächen vorgesehen sind.

Derzeit werden auf einer Verkaufsfläche von 800 m² innenstadtrelevante Sortimente wie Sportbekleidung, -schuhe oder kleinteilige Sportartikel angeboten. Dieses Angebot soll erhalten bleiben. Die Verkaufsfläche soll erhöht werden, um insbesondere auch großvolumige Sportartikel und Campingartikel anzubieten. Für diese Sortimente sind zukünftig bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus werden auf einer Fläche von bis zu 300 m² Fahrräder und Zubehör ermöglicht, wobei die summierte Verkaufsfläche für Fahrräder mit Zubehör und die oben genannten Sortimente (Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 900 m² begrenzt wird.

Aufgrund des hohen Verflechtungsgrads im Verdichtungsraum ist die Steuerung des Einzelhandels eine der Kernaufgaben des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Vereinbarkeit mit der Steuerungssystematik zum Einzelhandel vertieft geprüft: Da das Vorhaben aufgrund raumordnerischer Maßgaben nur in Orten mit zentralörtlicher Funktion zugelassen werden kann, ging es insbesondere um die Frage der Wechselwirkungen mit den beiden Oberzentren: Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass in Heidelberg und in Mannheim nach den jeweils beschlossenen Zielen zum Einzelhandel das vorgesehene Warenangebot außerhalb von Ortszentren in beiden Städten überwiegend nicht zulässig wäre. Gleichzeitig ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen zu rechnen.

Mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen wurde im Vorfeld des Verfahrens die mögliche Ausgestaltung des Marktes näher geprüft. Im Ergebnis wird das hier in Rede stehende Vorhaben als interkommunal vereinbar angesehen.

Da durch das Vorhaben auch Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar betroffen sind, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2024 positiv beschieden. Im Ergebnis werden die jeweiligen Sortimente und Verkaufsflächen konkret bestimmt. Darüber hinaus ergeht die Maßgabe, diese Bestimmungen auch im Flächennutzungsplan als textliche Darstellung zu verankern. Die Vorgaben des Zielabweichungsentscheids stehen insgesamt mit den vorliegenden Verfahrenszielen des Flächennutzungsplans in Einklang. Als weitere Auflage ist das Baurecht für den bestehenden Markt aufzugeben (vgl. Kap. 6).

2. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige „gewerbliche Baufläche“ im Umfang von circa 2 ha zukünftig als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ dargestellt werden.

Die zu ändernde Fläche liegt im Osten von Schwetzingen an der Gemarkungsgrenze zu Plankstadt. Über die Grenzhöfer Straße (K 4144) ist eine direkte Anbindung an die B 535 (Anschlussstelle Plankstadt-Nord) gegeben.

Bereits heute besteht am Standort ein Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkt, der baulich in das Logistikzentrum des Unternehmens integriert ist. Seine baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt und über eine sogenannte „Handwerkerprivilegierung“ eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² ermöglicht. Auch in Zukunft sollen die innenstadtrelevanten Sortimente (also Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 800 m² begrenzt bleiben. Insgesamt kommt es damit nicht zu einer Erweiterung des bisherigen Angebots, so dass keine zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt für großvolumige Sortimente und Campingartikel.

Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Vor diesem Hintergrund sind für die Sortimente folgende Begrenzungen vorgesehen:

Gesamtverkaufsfläche	2.400 m²
- Verkaufsfläche innen	2.200 m ²
- Außenverkaufsfläche	200 m ²
Verkaufsfläche nach Sortiment	
Sportbekleidung / Kleinteilige Artikel und Fahrräder, summiert:	900 m ²
Davon maximal	
- Sportbekleidung, -schuhe und kleinteilige Sportartikel	800 m ²
- Fahrräder und Zubehör	300 m ²
Campingartikel und großteilige Sportartikel	1.500 m ²

Gegenüber dem Offenlagebeschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbanders vom 08.03.2024 wurde die Verkaufsfläche für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ aufgrund der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe von 500 m² auf 300 m² reduziert. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert. Dies entspricht auch den Maßgaben aus dem Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen.

Abbildung 2: Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² zuzüglich 200 m² auf Außenflächen.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m² begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen:
 - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m² (ohne Bekleidung und Schuhe)
 - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m².
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².

Der bestehende Markt ist als Bestandteil der dargestellten Verkaufsfläche anzusehen. Laut Zielabweichungsentscheid ist es Voraussetzung, dass der Inhaber der Baurechte am bestehenden Markt gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen an diesem Altstandort verzichtet. Die zulässigen Verkaufsflächen müssen zudem in die Baugenehmigung übernommen werden.

Bei der vorgesehenen Änderung einer „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ wird lediglich die zukünftige Nutzung geändert. Unverändert bleibt hingegen der Umfang der Baufläche im Flächennutzungsplan. Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Flächenbilanz	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	2 ha	
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen		2 ha

Damit wird das Ziel, quantitativ über die bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen hinaus keine zusätzlichen Bauflächen auszuweisen, eingehalten.

3. VEREINBARKEIT MIT DEN STEUERUNGSZIELEN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDES ZUM EINZELHANDEL

Wie oben bereits dargestellt, umfasst das Vorhaben bis zu 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne von Sportbekleidung und kleinteiligen Sportartikeln, bis zu 1.500 m² für Campingartikel und großteilige Sportartikel sowie bis zu 300 m² für Fahrräder und Zubehör.

Nachfolgend wird dargestellt, in welcher Weise die im Nachbarschaftsverband bestehenden einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen dazu in Einklang stehen. Aufgrund der Maßgaben der Raumordnung ist großflächiger Einzelhandel in dieser Form nur in Orten mit zentralörtlicher Funktion zulässig. Insofern stellen die beschlossenen Konzepte der Städte Heidelberg und Mannheim wesentliche Beurteilungskriterien dar:

Einzelhandelskonzept Heidelberg (Beschluss 2022)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 17.03.2022 ein neues Einzelhandelskonzept für Heidelberg beschlossen. Die Innenstadt und Stadtteilzentren sollen gestärkt und eine flächendeckende Nahversorgung in fußläufiger Entfernung erreicht werden. Das Entwicklungskonzept legt zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungs- und Sonderstandorte sowie eine Sortimentsliste fest. Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung ergänzen die Steuerungskonzeption.

Die Sortimentsliste der Stadt Heidelberg sieht aus dem Bereich Sport und Freizeit u.a. Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art und Sportartikel incl. Sportgroßgeräte als zentrenrelevante Sortimente an. Reitsportartikel, Campingartikel und Caravanzubehör gelten als nicht-zentrenrelevant. Mit Blick auf das Sortiment Fahrräder wird konstatiert, dass dessen räumliche Verteilung im Stadtgebiet vergleichsweise ausgeglichen sei. Aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg als fahrradfreundliche Stadt und zum Erhalt des bestehenden Versorgungsnetzes wird auch dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Im Gegensatz zur Schwetzingener Sortimentsliste werden Fahrräder mit Zubehör und Sportgroßgeräte als zentrenrelevant angesehen und sollen damit außerhalb der Ortszentren dauerhaft ausgeschlossen bleiben. Campingartikel sind in Heidelberg und Schwetzingen jeweils als „nicht-zentrenrelevantes Sortiment“ bestimmt worden.

Einzelhandelskonzept Mannheim (Beschluss 2018)

Am 10.02.2018 hat der Mannheimer Gemeinderat die Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim als Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Die bis dahin geltende Sortimentsliste, die zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerungsgrundsätze wurden überprüft und wo nötig angepasst. Zentrale Ziele sind die Funktionsstärkung der Innenstadt, der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept der Stadt dient seit seiner Erstaufstellung 2009 als Grundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Einzelvorhaben.

Die Mannheimer Sortimentsliste setzt zentrenrelevante Sortimente abschließend fest. Aus dem Bereich Sport und Freizeit zählen hierzu Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art und Sportartikel incl. Sportgroßgeräte. Die Einstufung von Fahrrädern als zentrenrelevantes Sortiment wurde beibehalten, da in mehreren Stadtteilzentren Fahrradgeschäfte zur Vielfalt des Angebots beitragen. Auch mit Blick auf den zunehmenden Verlust von Einzelhandel in den Stadtteilzentren soll das Fahrradangebot erhalten und gestärkt werden.

Im Gegensatz zur Schwetzingener Sortimentsliste werden Fahrräder mit Zubehör, Campingartikel und Sportgroßgeräte als zentrenrelevant angesehen und sollen damit außerhalb der Ortszentren dauerhaft ausgeschlossen bleiben.

Einzelhandelskonzept Schwetzingen (Beschluss 2019)

Mit der 2019 durch den Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts soll die Innenstadt von Schwetzingen gestärkt werden: Hier soll sich das Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten konzentrieren. Darüber hinaus soll Einzelhandel auf sogenannte „etablierte Einzelhandelsstandorte“ gelenkt werden. Sowohl diese weiteren Einzelhandelsstandorte als auch die Sortimentsliste wurden inhaltlich fortgeschrieben. Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts weicht die Schwetzingener Sortimentsliste teilweise von den Zielen der Städte Heidelberg und Mannheim ab. Die im Decathlonmarkt vorgesehenen Sortimente sind nach dem Schwetzingener Einzelhandelskonzept zulässig, stehen jedoch in großen Teilen nicht in Einklang mit den Zielen der Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim.

Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Decathlon wurde durch die „imakomm AKADEMIE GmbH“ eine „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen“ erstellt. Diese stellt eine zentrale Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Schwetzingen als auch für das Zielabweichungsverfahren des Regierungspräsidiums Karlsruhe dar (vgl. Kap. 6).

Die Analyse enthält insbesondere Aussagen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Raumordnung. Zu den wesentlichen Inhalten gehört dabei eine Einschätzung über den betriebswirtschaftlichen Einzugsbereich des Vorhabens. Demnach sollen mindestens 70% der Umsätze aus dem sogenannten „Mittelbereich Schwetzingen“ erzielt werden, also aus Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen, Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen (Kongruenzgebot). Nach dem Gutachten wird ein Wert von knapp 70% erreicht. Aufgrund der räumlichen Lage und der guten Erreichbarkeit aus weiteren Gemeinden, insbesondere auch aus nahe gelegenen Ortsteilen Mannheims und Heidelbergs, wird der gutachterlich ermittelte Wert aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes nicht als plausibel eingeschätzt (vgl. Kap. 6).

Insofern wurden für das vorliegende Verfahren die Verflechtungen mit den benachbarten Siedlungsbereichen nicht aus dem Gutachten übernommen, sondern auf Basis einer überschlägigen Einschätzung und fachlicher Erfahrungswerte in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen bewertet.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Die Erweiterung der Verkaufsfläche nach Größe und Sortiment wurde aus Sicht der Flächennutzungsplanung insbesondere mit Blick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands und hinsichtlich der beschlossenen Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim einer tieferen Prüfung unterzogen. Ziel war es zu klären, ob möglicherweise deren Versorgungsstrukturen und Entwicklungsziele betroffen sein können.

Eine vertiefende Betrachtung war notwendig, da die in den Einzelhandelskonzepten beschlossenen Sortimentslisten hinsichtlich der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente teilweise deutlich voneinander abweichen. Relevant ist dies vor allem bei der Zuordnung des Sortiments Fahrräder mit Zubehör, die in Heidelberg und Mannheim als zentrenrelevant, in Schwetzingen seit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2019 als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.

Der nun vorgesehene Umfang der jeweiligen Sortimente ergibt sich aus einer vertiefenden Betrachtung, die in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der betroffenen Städte erfolgte. Im Ergebnis wird das Vorhaben aus fachlicher Sicht akzeptiert.

Beim Sortiment Fahrräder ist von Bedeutung, dass viele Kommunen im Nachbarschaftsverband über Fachgeschäfte mit Schwerpunkt Fahrrad und Zubehör sowie zugehörigen Dienstleistungen verfügen. Fahrradgeschäfte lassen sich gut auf kleineren Verkaufsflächen umsetzen und sind deshalb häufig in Ortskernen und in Wohngebietslagen zu finden. Diese dezentralen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen sind für den im Sinne des Mobilitätswandels verstärkt erwünschten Fahrradverkehr notwendig. Eine solche gute räumliche Verteilung ist derzeit in den Kommunen des Nachbarschaftsverbands gegeben und soll erhalten werden. Die Städte Heidelberg und Mannheim sehen die Versorgungsstrukturen im Bereich Fahrräder als innenstadtrelevant und besonders schützenswert an. Nach der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird die Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör auf höchstens 300 m² festgelegt.

Im Hinblick auf die großvolumigen Sportartikel und den Campingbedarf wird aufgrund des speziellen Vertriebskonzepts und des eher geringen aktuell bestehenden Angebots in einem größeren räumlichen Umfeld nicht davon ausgegangen, dass ungünstige Auswirkungen entstehen könnten.

Über die genannten Städte hinaus wurden auch die Sachstände und Versorgungsstrukturen der weiteren Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes in den Blick genommen. In den meisten Gemeinden existieren Fachgeschäfte mit Sportbekleidung einschließlich Sportschuhe, die

häufig in den Ortskernen, in Wohngebieten und den Innenstädten liegen. Im Hinblick auf diese Sortimente kommt es nicht zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche, weshalb nicht mit ungünstigen Auswirkungen zu rechnen ist.

Weitere Ziele der interkommunalen Einzelhandelssteuerung

Weitere Ziele der interkommunalen Einzelhandelssteuerung betreffen insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen, gleichwohl werden diese nachfolgend kurz zusammengefasst:

Ziel zur Steuerung der Nahversorgung ist es, eine möglichst flächendeckend gute und wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Sortiment, Lage und Dimensionierung der Märkte sollen so ausgestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Ortskerne nicht beeinträchtigt wird, keine ungünstigen Auswirkungen auf nah gelegene Nachbargemeinden entstehen und eine zu starke Orientierung ins Umland vermieden wird. Eine übermäßige Ausstattung einer Kommune soll vermieden und ungünstige Strukturen nicht weiter verfestigt werden. Ortszentren und Innenstädte sollen erhalten und entwickelt werden.

Im Hinblick auf die interkommunalen Verflechtungen wurden diese für Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen präzisiert (Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen). Im Laufe der 2000er Jahre kam es dort zu einem deutlichen Zuwachs an Einkaufsmärkten. Im Ergebnis führte dies in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen zu einer wenig ausgewogenen räumlichen Verteilung. Deshalb haben sich im Jahr 2009 die drei Orte darauf verständigt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf Basis eines gemeinsamen Leitbildes zu steuern. Neben der Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen in Oftersheim und Plankstadt lag ein weiteres Augenmerk auf der Stützung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen sowie dem Ausschluss von weiterem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Eine Überprüfung des Leitbildes im Jahr 2020 ergab, dass zwischenzeitlich in Oftersheim und Plankstadt eine gute Versorgungssituation vorliegt. Das Ziel, die Innenstadt Schwetzingens zu stärken, konnte eingehalten werden: Diese bietet auch weiterhin vielfältige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig gibt es keine relevanten Entwicklungen, die mit dem interkommunalen Leitbild nicht in Einklang stehen.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Für die Errichtung des deutlich vergrößerten Sportfachmarkts gibt es derzeit keine geeigneten Flächen im Innenbereich. Auch aus Unternehmenssicht kommt nur der vorgesehene Standort in Frage, da sich hier betriebswirtschaftliche Vorteile mit Blick auf Zulieferverkehre und Zugriff auf das Warenlager bieten.

Die Vorhabenfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Änderung der Nutzung, ohne dass es zu einer Vergrößerung der Baufläche käme. Mit der Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel ist auch keine Intensivierung der Bodennutzung durch eine mögliche erhöhte Versiegelung verbunden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist aufgrund der Nutzungsänderung demnach nicht mit einer vermehrten Inanspruchnahme von Fläche zu rechnen.

Auch andere Umweltbelange wie Arten- und Naturschutz, Klima und Luft, Kulturgüter oder Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht verstärkt betroffen. Der zu erwartende Verkehr wurde gutachterlich geprüft und ist mit dem Anschluss an das bestehende überörtliche Straßennetz auch zu Spitzenstunden gut zu bewältigen. Eine gutachterliche Prüfung der möglichen Lärmemissionen ergab, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5. BEBAUUNGSPLAN „EHMALIGES AUSBESSERUNGSWERK“, 2. TEILÄNDERUNG

Um die Erweiterung des bestehenden Decathlon-Markts planungsrechtlich zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ geändert werden. Die Stadt Schwetzingen hat in ihrer Sitzung vom 15.11.2023 beschlossen, ein entsprechendes Verfahren zu starten. Da die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Um die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Maßgaben der Raumordnung herzustellen wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erforderlich. Dieses wurde mit Schreiben vom 30.09.2024 positiv entschieden. Im Bebauungsplan müssen - wie auch im Flächennutzungsplan - nach Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung bestimmte sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden (vgl. Kap. 6).

Als weitere Auflage ist festgelegt, dass der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden kann, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am Altstandort verzichtet.

Ergänzend sind auch in der Baugenehmigung die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festzuschreiben.

6. VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Weitere Voraussetzung für das Vorhaben ist, dass dieses mit den Maßgaben der Raumordnung in Einklang steht.

Zur Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Raumordnung war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Dem Zielabweichungsverfahren lag eine Auswirkungsanalyse der „imakomm AKADEMIE GmbH“ zugrunde, die die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung prüft.

Betroffene Ziele sind das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot.

Das „Integrationsgebot“ ist betroffen, da der vorgesehene Umfang von 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegen Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplans verstößt. Demnach dürfen zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten nur auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (hier 2.400 m²) angeboten werden. Der vorhandene Markt umfasst allerdings bereits eine Verkaufsfläche von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Alleine aufgrund der Überführung dieser Verkaufsfläche in einen großflächigen Markt kommt es deshalb formal zu dem Zielverstoß.

Der zweite Zielverstoß betrifft das „Kongruenzgebot“. Mit dem Kongruenzgebot soll sichergestellt werden, dass sich der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens im Wesentlichen auf den raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereich bezieht. In diesem Fall sind demnach die voraussichtlichen Umsätze des Marktes überwiegend durch Einwohner des Mittelbereichs Schwetzingen zu erzielen, also aus Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen, Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen. Eine Betroffenheit des Kongruenzgebotes wird üblicherweise gesehen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert wird. Laut der Auswirkungsanalyse kommen 33 bis 34 % des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs, was sich insbesondere aus dem Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ ergäbe.

Wie oben bereits dargestellt, kann der Nachbarschaftsverband dem Gutachten in Teilen nicht folgen. Dennoch wurde aufgrund der interkommunalen Betrachtung das Vorhaben als akzeptabel eingeschätzt, weshalb der vorgesehenen Zielabweichung aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung ausdrücklich zugestimmt wurde.

Mit Schreiben vom 30.09.2024 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe die Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung zugelassen. In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass zwar mit dem Integrations- und Kongruenzgebot Grundzüge der Planung berührt seien, die

Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung aber vorliegen. Eine solche Abweichung müsse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Im Entscheid heißt es dazu u.a.: *„Eine Abweichung kann nämlich unerheblich sein, wenn sie einzeln oder übertragen auf die in Betracht kommenden gleichgelagerten Fälle in ihrer Gesamtheit von untergeordneter Bedeutung ist (...). Eine Abweichung von verbindlichen raumordnerischen Festlegungen ist darüber hinaus mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn die im Plan abgestrebte und in ihm zu Ausdruck gebrachte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird ...“*

Mit Blick auf das Integrationsgebot sei unter anderem von Bedeutung, dass zum einen im zentralörtlichen Standortbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und zum anderen der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente bereits jetzt am Standort zulässig sei.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes bewertete die Höhere Raumordnungsbehörde das Vorhaben *„als Einzelfall, bei dem die spezifischen Angebotsmerkmale des Unternehmens zu einem ungewöhnlich großen Einzugsgebiet in einer Sortimentsgruppe führt, was jedoch keine negativen Folgen für die regionale Einzelhandelsstruktur nach sich zieht.“*. Insgesamt sei nicht von einer Beeinträchtigung der räumlich-strukturell bedeutsamen Aufgabenwahrnehmung der berührten zentralen Versorgungsbereiche oder weiteren Versorgungslagen auszugehen.

Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde liegen damit die Zulassungsvoraussetzungen für eine Zielabweichung vom betroffenen Kongruenzgebot wie auch dem Integrationsgebot vor. Die Zielabweichung war daher zuzulassen. Hinsichtlich der Präzedenzwirkung der vorliegenden Entscheidung auf künftige Zielabweichungsanträge mit ähnlichen Konstellationen behält sich das Regierungspräsidium Karlsruhe eine Bewertung der Gesamtwirkungen auf die Grundzüge der Planung vor.

Die Zulassung der Zielabweichung ist an einige Vorgaben für die Bauleitplanung geknüpft:

1. Es erfolgt eine Beschränkung auf folgende Sortimente und Verkaufsflächen:
 - die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 2.400 m², davon innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m² und außerhalb max. 200 m² Verkaufsfläche,
 - die zentrenrelevanten Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel dürfen auf max. 800 m² Verkaufsfläche angeboten werden,
 - die zulässige Verkaufsfläche für Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) beträgt max. 300 m² Verkaufsfläche,

Die vorgenannten Sortimente sind insgesamt auf max. 900 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

- Die zulässige Verkaufsfläche für Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel wird auf max. 1.500 m² begrenzt.

Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig

2. Der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben kann erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt (Altstandort) gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen verzichtet.
3. In der Baugenehmigung müssen die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben werden. Die Höhere Raumordnungsbehörde, der Verband Region Rhein-Neckar sowie der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sind an dem Baugenehmigungsverfahren für das hier in Rede stehende Projekt im Rahmen der Anhörung zu beteiligen.

Diese Vorgaben gelten auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung und sind vollständig im Flächennutzungsplan darzustellen.

Das gemäß Zielabweichungsverfahren zulässige Vorhaben steht mit den Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Einklang.

7. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Funde, die bei Bodenarbeiten entdeckt werden, sind umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zu vier Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8. VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt. Die Behörden

und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 14.12.2023 am Verfahren beteiligt und bis 22.01.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

In der Verbandsversammlung vom 08.03.2024 wurde der Beschluss gefasst, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans fortzuschreiben und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss beinhaltet die Möglichkeit, die Darstellungen des Flächennutzungsplans noch anzupassen. Dies war erforderlich, da vor allem mit Blick auf das zu diesem Zeitpunkt noch laufende Zielabweichungsverfahren nicht auszuschließen war, dass sich die Ausgestaltung des Marktes noch ändern konnte. Mit Vorliegen der Zielabweichungsentcheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe erfolgt nun eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder und Zubehör.



Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung des Decathlon

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Januar 2025

Vorliegender Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans ist eine modifizierte und an die Erfordernisse der Flächennutzungsplanung angepasste Version des Umweltberichtsentwurfs zum Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ (Stand 20.08.2024), erstellt von



angewandte geografie & landschaftsplanung
Ringstraße 23
76470 Ötigheim

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Planung und Ziele Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	5
2.	Beschreibung Bestand, Bewertung, Status-Quo-Prognose und zu erwartende Auswirkungen.....	7
2.1	Schutzgut Fläche und Boden	7
2.2	Schutzgut Wasser.....	9
2.3	Schutzgut Klima / Luft	10
2.4	Schutzgut Flora / Fauna sowie biologische Vielfalt	11
2.4.1	Biotoptypen und Vegetation	12
2.4.2	Fauna.....	13
2.4.3	Schutzgut biologische Vielfalt	17
2.5	Schutzgut Landschaft	18
2.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	18
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen.....	20
3.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
4.	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen	22
5.	Sonstige Angaben und Monitoring	22
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
	Referenzliste / Quellenverzeichnis	24

1. Einleitung

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 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen. Die textlichen Darstellungen dienen der Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Das Verfahren beinhaltet ausschließlich eine Nutzungsänderung, die voraussichtlich keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange mit sich bringt. Es wird keine zusätzliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltberichtsentswurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ zugrunde, dessen fachliche Aussagen übernommen wurden. Es erfolgte eine Bearbeitung und Abschichtung hinsichtlich der Anforderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die Neuaufstellung von Plänen und Programmen erfordert nach BauGB¹ eine Umweltprüfung (UP), um die voraussichtlichen Umweltwirkungen von Plänen und Programmen zu ermitteln. Das Ergebnis der UP wird in Form eines Umweltberichtes dokumentiert und findet in der Abwägung Berücksichtigung.

In der UP sind neben der Betrachtung der Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen) auch die Art und Menge an Emissionen, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe und deren erhebliche Auswirkungen zu beurteilen. Im Zusammenspiel mit diesen gesetzlichen Regelungen dient die UP dazu, die räumliche Planung frühzeitig im Hinblick auf die Schutzgüter auf hohem Niveau zu optimieren.

Als Grundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Wirkungen der vorgesehenen Planung sowie der vorzunehmenden Minderungs- und artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen wurden 2024 folgende Erhebungen durchgeführt: Biototypen/Flora, Fledermäuse, Vögel, Reptilien/Amphibien.

¹ BauGB vom 24.06.2004 geändert 20.12.2023, SUPG (Teil 3 UVP), UVP Neubekanntmachung vom 22.12.2023

1.1 Kurzdarstellung der Planung und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Schwetzingen zwischen der Eisenbahnlinie Karlsruhe Mannheim und der L535 und weist im Flächennutzungsplan einen Umfang von rund 2 ha auf. Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ 1. Teiländerung (2012), für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen. Die textlichen Darstellungen dienen der Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie stimmen mit den Maßgaben überein, die sich aus dem Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.09.2024 zu einzelhandelsbezogenen Zielen des Regionalplans ergeben. Umweltbezogene Ziele der Raumordnung waren und sind nicht betroffen.

Entsprechend den textlichen Darstellungen sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie maximal 2.400 m² Verkaufsfläche zulassen. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ sind dabei in der Summe auf max. 900 m² begrenzt, Campingartikel und großteilige Sportartikel auf maximal 1.500 m².

Abbildung 1: Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Bei der vorgesehenen Änderung wird lediglich die zulässige Nutzung geändert. Unverändert bleibt der Umfang der Baufläche im Flächennutzungsplan. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Flächenbilanz	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	2 ha	
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen		2 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Um die Kriterien bei der Bewertung der Umweltprüfung transparent zu machen, bedarf es der Darstellung der umweltrelevanten Ziele in den Fachgesetzen und Fachplänen. Aufgrund der Vielfalt der Einzelziele wird an dieser Stelle aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die entsprechenden Fachgesetze und -pläne verwiesen.

Nach Maßgabe des BauGB (zuletzt geändert 20.12.2023) können als Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden:

- Umweltschutzziele der Europäischen Union, insbesondere „Integriertes Energie- und Klimapakete der EU (2007), des Bundes (z.B. Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und Klimaschutzplan 2050), des Landes Baden-Württemberg (z.B. Landesentwicklungsprogramm 2002) sowie regionale (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014) und kommunale Ziele
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zum allgemeinen Klimaschutz
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; insbesondere Bodenschutzgesetz (BBodSchG zuletzt geändert am 25.2.2021), Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) und des Landes Baden-Württemberg (NatSchG, zuletzt geändert am 7.2.2023), NATURA 2000 Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie 1992 und EG-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009) sowie weitere Fachgesetze wie Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht
- nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (...).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (...) (§ 1a BauGB (3)).
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technischen Normen, (vgl. auch: Richtlinie 96/83/EG zur Beherrschung von Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso II-Richtlinie)).

Folgende fachliche Pläne sind von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen:

Landesentwicklungsplan

Die für das Gebiet relevanten Ziele der Raumordnung und zum Umgang mit Ressourcen basieren

auf dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002 mit Fortschreibungen). Umweltbezogenes Ziel des LEP ist für den betroffenen Raum, (LEP 2.2.3.1 (Z)), die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sollen vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven genutzt werden. Das Vorhaben entspricht diesen Vorgaben vollständig.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar baut auf dem Landesentwicklungsplan auf und macht sich auch die Ziele aus den genannten Fachgesetzen zu Eigen. Der Planungsraum ist als Gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Ziele von Fachplänen und Umweltbelangen im Flächennutzungsplan (FNP)

Ziele	Konkretisierung	Berücksichtigung im FNP
Landschaft	Entwickeln, schützen, so dass Stabilität / Wohlfahrtswirkungen des Naturhaushaltes erhalten und nachhaltig gesichert werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Boden	Bewahrung und pflegliche Nutzung in gebotennem Ausmaß.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Fläche	Bewahrung und pflegliche Nutzung in gebotennem Ausmaß.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Grundwasser	Gewährleistung einer hohen Qualität und ausreichende Menge. Dazu soll die Infiltration der Niederschläge in den Untergrund erhalten bzw. wiederhergestellt, der Eintrag von schädlichen Stoffen in das Grundwasser ist zu vermeiden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut. Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung und Eintrag von schädlichen Stoffen werden auf nachgelagerter Planungsebene getroffen.
Klima/Luft einschließlich Art und Menge an Emissionen	Belastungen von Luft und Klima (auch bzgl. Treibhausgasen (Co ₂ -Äq.)) sollen gering gehalten werden bzw. wie in den Plänen und Programmen zum Klimaschutz gefordert verringert werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut. Regelungen zu Beheizung, Kühlung, Lüftung, und weiterem werden auf nachgelagerter Planungsebene getroffen.
Tier- und Pflanzenwelt einschließlich biologische Vielfalt	Die heimische und standorttypische Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren natürlichen Lebensräumen erhalten werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut.
Innenentwicklung vor Außenentwicklung		Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dem Ziel wird entsprochen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen		Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden, bereits der rechtswirksame FNP stellt im Bereich des Plangebiets eine gewerbliche Baufläche dar.
NATURA 2000 Gebiete		NATURA 2000 Flächen werden nicht in Anspruch genommen
Art und Menge der erzeugten Abfälle		Regelungen zur Abfallentsorgung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und werden auf nachgelagerten Planungsebenen getroffen.
Risiken	Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle, Katastrophen)	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch das Vorhaben ergibt sich keine wesentlich veränderte Nutzung und auch keine erhöhten Risiken.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Technische Verfahren sowie eingesetzte Stoffe für Produktionen/Nutzungen	Regelungen zu technischen Verfahren und Produktionsverfahren sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und werden auf nachgelagerten Planungsebenen getroffen.

2. Beschreibung Bestand, Bewertung, Status-Quo-Prognose und zu erwartende Auswirkungen

Für Bestand und Bewertung von Vegetation und Fauna wurden die gezielt in Auftrag gegebenen Untersuchungen von ag/R (2024) herangezogen. Weiterhin soll auf vorhandene Datengrundlagen zu Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, kulturelles Erbe und Sachgüter zurückgegriffen werden. Die bekannten Datenquellen werden in den jeweiligen Kapiteln genannt.

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Untersuchungen zu Altablagerungen im Bereich des Geltungsbereiches wurden durchgeführt, bestehende Ablagerungen wurden saniert oder beseitigt.

Datenquellen

- Bodenkarte von Baden-Württemberg 1: 50.000 Blatt; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB 2018) (<http://maps.lgrb-bw.de/>).
- Eigene Erhebungen zur Flächennutzung 2024 (ag/R)

Bestand

Die Darstellung und Beschreibung des Bestandes erfolgten anhand vorhandener Daten, weitere Erhebungen sind nicht notwendig.

Die Fläche ist Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bundesbahn. Knapp 45 % der Gesamtfläche sind derzeit vollversiegelt oder teilversiegelt, weitere ca. 35 % sind stark anthropogen überprägt (Auffüllungen mit Schotter), natürliche Böden kommen nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet ist nach der Bodenkarte des LGRB (Bodenkundliche Einheiten 1:50.000) als Siedlungsbereich kartiert und hinsichtlich der Bodenfunktionen nicht bewertet.

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Bewertung

Bewertung des Schutzguts Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine vollständige anthropogene Überprägung vorbelastet. Aussagen zum Lebensraum für Bodenorganismen sind aufgrund fehlender Untersuchungen nicht möglich, allerdings kann aufgrund der anthropogenen Überprägung und des hohen Versiegelungsgrades, der Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper Wasserhaushalt, Filter u. Puffer für Schadstoffe von einer nur sehr geringen Leistungsfähigkeit ausgegangen werden.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktion

Bodenfunktion	Zustand			
	Versiegelt	Teilversiegelt , wasser- gebundene Decken, Erdhalden (Böden der Siedlungsflächen)	stark überprägt (Böden der Siedlungsflächen)	Gesamt Fläche m ²
0 = keine Funktionserfüllung, 1 = sehr geringe F., 2 = geringe F., 3 = hohe F., 4 = sehr hohe F				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	0	1	1	
Filter und Puffer	0	1	1	
Standort für naturnahe Vegetation	0	0	0	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	0	0	1	
Bodenbewertung gesamt	0	0,66	1	
Gesamtfläche m ² gerundet	6000	9200	3800	19000

Der Standort für natürliche Vegetation ist bzgl. seines Entwicklungspotenzials als stark eingeschränkt anzusehen, da auf den nicht versiegelten / teilversiegelten Flächen zu Beginn nur eine Ruderalvegetation möglich sein wird, welche später durch gemähte Zierrasen abgelöst werden. Dem Standort wird somit keine Funktionserfüllung zugeordnet. Dies wird auch durch die Biotoptypenkartierung 2024 bestätigt. Aufgrund der starken Überprägung hat der Boden keine Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Die Schutzfunktion der stark anthropogen veränderten Böden im Untersuchungsgebiet ist als sehr gering einzuschätzen. Die Fläche ist landwirtschaftlich nicht nutzbar und weitgehend unbrauchbar für die stadtnahe Erholung.

Zusammenfassend wird der Boden mit den Wertstufen 0 (keine Funktion), 0,66 und 1 (sehr geringe Leistungsfähigkeit) nach der Arbeitshilfe des UM Baden-Württemberg bewertet.

Bewertung des Schutzguts Fläche

Laut BauGB (§1a (2)) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt und steht somit für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Mit der zukünftig vorgesehenen Darstellung ist keine erhöhte Flächennutzung verbunden und es werden keine zusätzlichen Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche

In Bezug auf die Böden ermöglicht die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Eingriffe. Betroffen sind Böden mit maximal einer geringen Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion und Ausgleichskörper Wasserkreislauf oder als Standort für Kulturpflanzen. Daher sind die Eingriffe beim Schutzgut Boden insgesamt als sehr gering einzustufen und durch die Planung ergeben sich keine Verschlechterungen.

Die Planung führt nicht zu zusätzlichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Fläche. Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergibt nur eine Änderung der Nutzung, nicht aber des Bauflächenumfangs. Es entstehen keine Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

2.2 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Datenquellen

- WaBOA (2004): Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg, Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- Wasserschutzgebiete LUBW (2017).

Bestand

Darstellung und Beschreibung des Bestandes erfolgen anhand vorhandener Daten, weitere Erhebungen sind nicht notwendig. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die mächtigen quartären/pliozäne Sande und Kiese der nördlichen Oberrheinniederung bilden einen landesweit bedeutsamen Grundwasserkörper mit einer ausgezeichneten natürlichen Wasserqualität. Die Gliederung der sandigen Kiese bewirkt eine Unterteilung des Grundwasserleiters in mehrere Zwischenhorizonte, ohne dass eine durchgängige Stockwerkstrennung vorliegt. Vor allem im oberen Teil handelt es sich um einen sehr ergiebigen Porengrundwasserleiter.

Die Grundwasserneubildung wird zum einen durch Niederschläge und zum anderen durch Infiltration aus den Fließgewässern der Region bestimmt. Für das Untersuchungsgebiet gibt WaBOA (2004) eine im Landesvergleich mittlere jährliche Neubildung durch Niederschläge an.

Bewertung

Die Grundwasservorkommen der Rheinebene sind die wichtigsten Vorkommen in Baden-Württemberg, so dass eine sehr hohe Wertigkeit für das Grundwasservorkommen im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsfunktion wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ nicht berührt, beide Darstellungen lassen

eine weitgehende Versiegelung der Fläche zu. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt unverändert, so dass sich keine planungsbedingten Verschlechterungen ergeben.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Datenquellen

- Klimadiagramm Schwetzingen (2018): <https://de.climate-data.org/location/60099/#climategraph>
- <https://www.wetterkontor.de/de/wetter/deutschland/monatswerte-station.asp> 2024
- Streifeneder et al. 2002: Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Bestand

Allgemeine Klimalage

Der Untersuchungsraum gehört zu den wärmsten Räumen in Deutschland. Bioklimatisch ist er als Gebiet mit häufiger Wärmebelastung mit hohen Temperaturen, hoher Luftfeuchte, geringer Luftbewegung und seltener Kältereize einzustufen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 12,2 °C (Durchschnitt 2018 - 2023) und damit ca. 0,9 °C über dem langjährigen Mittel², der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 663 mm³. Der Großraum gehört zum Smog-Gebiet Mannheim/Heidelberg⁴. Vor allem die stark versiegelten und dicht bebauten Bereiche sind von häufigen Wärmebelastungen betroffen. Dort kommt es zu starken Temperaturanstiegen und Hitzephasen, welche auch häufig nachts nicht abkühlen (Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim 2020).

Lokalklima

Das Plangebiet liegt an einer lokalen Luftleitbahn (Eisenbahnlinie) und grenzt somit an eine klimarelevante Fläche. Wesentlichen Einfluss auf das Lokalklima des Untersuchungsgebietes nehmen die vorhandenen offenen Flächen (nicht bebaut), welche sich positiv auf die lokale Frischluftproduktion und Kühlung auswirken.

Bewertung

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, dessen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung als mittel eingestuft wird. Er ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt und die verbleibende restliche Freifläche für eine Kaltluftproduktion nicht relevant⁵. Bedeutender hierfür sind die nordwestlich angrenzenden Freiflächen. Es dominieren Winde aus südlichen Richtungen; die die Freiflächen überstreichen und die Luft auffrischen. Die Wirkung konzentriert sich auf die nördlich bzw. südlich des Plangebiets gelegen Wohngebiete von Schwetzingen. Die Planung wird an dieser Situation nichts Grundlegendes ändern. Es

² 1990 – 2020 <https://www.wetterkontor.de/de/wetter/deutschland/monatswerte-station.asp>

³ langjähriges Mittel von 1981 bis 2010 nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes

⁴ Lt.Smog-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom Juni 1988 festgelegt (Streifeneder et a. 2002)

⁵ Steinicke+Streifeneder 2020; Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen und der Stellungnahme zur modifizierten Planung 2021 S.3

entsteht durch die Bebauung zwar ein Strömungshindernis, dessen Wirkung ist aber marginal.

Abbildung 2: Klimabewertungskarte



Quelle: Klimagutachten Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim – Bewertungskarte (Streifeneder et a. 2002).

Nach Steinicke+Streifeneder⁶ findet man beim Stickstoffdioxid (NO₂) 2022 „die höchsten Immissionen aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B535. Mit zunehmendem Abstand zur B535 gehen die Immissionen rasch zurück. Die höchsten Immissionen an Gebäuden werden im Südosten des Simulationsgebietes simuliert“. Beim Feinstaub PM10 finden sich prinzipiell „die höchsten Belastungen an den gleichen Stellen wie bei NO₂“. Hinsichtlich der Grenzwerte sind nach statistischen Auswertungen der LUBW bei den Jahresmittelwerten von PM10 und PM2,5 und auch bei den Tagesmittelwerten keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ wird das Schutzgut Klima / Luft nicht berührt, beide Darstellungen lassen eine weitgehende Bebauung der Fläche zu. Lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens entstehen durch zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen, entfallende Grünflächen und verringerte Durchlüftung. Die negativen Auswirkungen können auf nachgelagerten Planungsebenen durch eine entsprechende Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper und Freiräume gemildert werden.

2.4 Schutzgut Flora / Fauna sowie biologische Vielfalt

Biotope und geschützte Flächen

Im Untersuchungsgebiet oder direktem Umfeld liegen keine nach § 32 NatSchG oder § 30 LWaldG geschützte Biotope oder landesweite Biotopverbundflächen vor. Schutzgebiete oder anderweitig geschützte Flächen sind nicht betroffen. Dies schließt FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, NSG, LSG, Flächenhafte Naturdenkmale mit ein.

Datenquellen

- agIR (2024): „Biototypenerfassung für den Geltungsbereich des zu ändernden B-Planes Nr. 82/2 in Schwetzingen

⁶ Ebenda S. 13

- LUBW (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr.23, Ökokontoverordnung (2010).

2.4.1 Biotypen und Vegetation

Vorgehensweise und Methodik Biotypenkartierung

Zur Erfassung des Umweltzustandes wurden im Jahr 2024 folgende Erhebungen durchgeführt:

- Biotypenkartierung nach LUBW (2018)

Die Erfassung der Vegetationseinheiten erfolgte nach LUBW (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Der Biotypenschlüssel bietet die Grundlage zur Bewertung der Biotypen im Rahmen von Landschaftsplanung und Eingriffsregelung. Die Erhebungen zur Vegetation wurden im Frühjahr/Sommer 2024 durchgeführt. Dabei wurde auf der Grundlage von Luftbildern und ALK-Daten eine Kartierung der vorkommenden Biotypen nach den Vorgaben der LUBW (2018) durchgeführt. Eine Bewertung erfolgt nach GBL 28.12.2010 Ökokontoverordnung (ÖKVO).

Bestand und Bewertung

Die Vegetation spiegelt die Standortverhältnisse, die ehemaligen und derzeitigen Landnutzungen und die Natürlichkeit gut wider und lässt über die Vorkommen von seltenen Vegetationseinheiten und Pflanzenarten Aussagen zur naturschutzfachlichen Wertigkeit von Flächen zu. Derzeitig besteht der Geltungsbereich aus überwiegend versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit jungen, baum- und strauchlosen Grünflächen, die im Frühsommer noch als Ruderalvegetation anzusprechen waren. Ein kleines, neues Sanitärgebäude bildet das einzige Bauwerk.

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine nach FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches kommen Biotypen von hauptsächlich sehr geringer sowie teilweise geringer und mittlerer Wertigkeit vor.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ wird das Schutzgut Vegetation nicht zusätzlich berührt. Beide Darstellungen lassen eine weitgehende Bebauung der Fläche zu. Im Falle einer Bebauung ist von einer Reduzierung gegenüber dem Bestand auszugehen. Eine Minderung der Auswirkungen bis auf ein unerhebliches Maß ist gegebenenfalls auf nachgelagerter Planungsebene möglich

Tabelle 3: Vorkommende Biotypen, Flächenanteile und Bewertung Zustand 4/2024

Nr. BT	Biotyp	Fläche m ²	ÖP Bestand
21.40	Anthropogene Gesteins- oder Erdhalde	1050	2
35.61	Annuelle Ruderalvegetation	168	11
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	3667	11
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	140	1

60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	4359	1
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1473	1
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke Kies oder Schotter	1928	2
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	5459	3
60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	683	2
	Gesamt	18927	

Bewertung (ÖKVO 2010): Naturschutzfachliche Bedeutung nach Punkten: 1-4: keine bis sehr gering, 5-8: gering, 9–16: mittlere, 17–32: hoch, 33-64: sehr hoch

2.4.2 Fauna

Datenquellen

- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt
- Laufer, H. & M. Waitzmann (2022): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Amphibien und Reptilien Baden- Württembergs. 4. Fassung. Stand 31.12.2020.
- Arnold, A. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung der Gebäude auf dem ehem. Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn AG in Schwetzingen; Tiergruppe Fledermäuse (unveröffentlichtes Gutachten).
- Groß, I. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung des Untersuchungsgebietes; Tiergruppe Reptilien (unveröffentlichtes Gutachten).
- Harms, O. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung des Untersuchungsgebietes; Tiergruppe Vögel (unveröffentlichtes Gutachten).

Untersucht wurden im Jahr 2024 die nachfolgend genannten Artengruppen:

Tabelle 4: Übersicht Untersuchungsrahmen 2024

Untersuchungsumfang	Methodisches Vorgehen	Erfassungstermine
Fledermäuse	Übersichtsbegehung	10.5.24
Vögel	Erfassung vorkommender Brutvögel im Rahmen von fünf Begehungen.	23.4.24, 10.5.24, 14.5.24, 6.6.24, 7.6.24
Reptilien	Erfassung vorkommender Reptilien mittels Sichtbeobachtung im Rahmen von sechs Begehungen.	23.4.24, 10.5.24, 14.5.24, 6.6.24, 7.6.24

Fledermäuse

Methodik

Bei einer Begehung wurde das Gebiet tagsüber begangen sowie in den Abendstunden (ab 21.00 Uhr) noch einmal aufgesucht, auf dieser Basis wurde eine Bewertung der Flächen als möglicher Lebensraum für Fledermäuse vorgenommen. Hierbei wurden verschiedene Aspekte wie die Eignung als Quartier- und Jagdlebensraum, sowie die Anbindung an angrenzende Teillebensräume und mögliche Transferstrecken begutachtet.

Gebietsbewertung Fledermäuse

Das Gebiet ist für Fledermäuse nicht als Quartiergebiet geeignet. Aufgrund des derzeitigen Zustandes ist eine Bedeutung als Jagdhabitat weitgehend auszuschließen, maximal kann eine untergeordnete Bedeutung erkannt werden. Auch in warmen Sommernächten war auf dem Parkplatz und in den Straßenzügen um die Straßenlaternen keine Aktivität feststellbar. Wochenstuben oder zeitweise genutzte Quartiere können gänzlich ausgeschlossen werden.

Vögel

Methodik

Im Jahr 2024 wurde eine Vogelerfassung zur Brutzeit durchgeführt, abgewandelt nach SÜDBECK et al. (2005). Zur Erfassung der Brutvogelarten und Nahrungsgäste wurden fünf Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt (vgl. Tabelle 4).

Während der Begehungen wurden alle optischen und akustischen Beobachtungen von Vögeln in Luftbildern notiert und mit der Aktivität des Vogels erfasst (Territorial-/ Balzverhalten, Nahrungs- oder Futtersuche, Futter tragend, Junge fütternd, Nest/Höhle anfliegend, sitzen/ruhen).

Tabelle 5: Datum, Uhrzeit und Wetter der Begehungen für die Brutvogelerfassungen 2024.

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.4.24	07:00 bis 08:00 Uhr	wechselhaft, 5 °C
10.5.24	06:00 bis 07:00 Uhr	sonnig, 9 °C
14.5.24	07:00 bis 08:00 Uhr	wechselhaft, 17°C,
6.6.24	07:00 bis 08:00 Uhr	Sonnig 14 C,
7.6.24	12:00 bis 13:00 Uhr	sonnig, 23°C,

Zur Auswertung der Feld-Beobachtungen wurde eine Gesamtartenliste erstellt und der Status (Brutvogel, Nahrungsgast etc.) nach SÜDBECK et al. (2005) bestimmt (siehe Tabelle 6).

Ergebnisse

Tabelle 6 zeigt alle Vogelarten, die im Geltungsbereich festgestellt wurden. Insgesamt wurden 30 Beobachtungen gemacht und dabei 7 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten ergeben sich durch Auswertung nach SÜDBECK et al. (2005) in Bezug auf den Status für das Untersuchungsgebiet keine Brutvogelarten mit Brutverdacht und auch kein Brutnachweis. 5 Vogelarten sind als Nahrungsgäste des Untersuchungsgebiets zu werten, die sehr sicher nicht hier brüten: Mauersegler und Turmfalke wurden nur im Überflug beobachtet. Ein Baumbestand fehlt vollkommen.

Von den 7 beobachteten Vogelarten sind Star und Turmfalke in einer Roten Listen von Baden-Württemberg bzw. von Deutschland aufgeführt:

Tabelle 6: Vogelarten im Plangebiet

Dt. Name	Wiss. Name	Rote Liste BW	Rote Liste D	BNatSchG	Anzahl	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	15	NG
Haustaube						NG
Mauersegler						UF
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	4	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	2	NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3	§	6	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	V		§§	1	ÜF

BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast, ÜF= Überflug

Einstufung nach der Roten Liste Baden-Württemberg (KRAMER et al. 2022) und Deutschland (RYSILAVY et al. 2020) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zu den Rote-Liste-Einstufungen siehe Tabellenende. Der Status 2022 wurde nach SÜDBECK et al. (2005) abgeleitet aus den Erfassungen.

In **Fettdruck** sind Arten mind. einer Roten Liste und/oder „streng geschützte“ Arten nach BNatSchG;

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste, starker Rückgang, noch keine Gefährdung

Gebietsbewertung Vögel

Das Gebiet weist aufgrund seines sehr hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung für die Avifauna auf. Brutvögel kommen nicht vor, für Nahrungsgäste hat das Gebiet eine stark eingeschränkte Funktion. Für den Star hat das Gebiet keine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erhebliche Störung ausgelöst wird und die ökologische Funktion weiterhin erhalten bleibt. Gleiches gilt für die kommunen Arten.

Reptilien

Methodik

Zur Erfassung der Reptilien wurden 5 Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt (vgl. Tabelle 7). Dazu wurde das Gebiet entlang der Weg- und Vegetationsränder sowie Saum- und Heckenstrukturen langsam abgegangen mit besonderem Augenmerk auf wichtige Lebensraumelemente wie beispielsweise Sonnenplätze gelegt sowie Tagesversteckmöglichkeiten (Steine, Holzteile, Schlupflöcher usw.). Die Erfassung der Tiere erfolgte per Sicht unter Berücksichtigung jahres- und tageszeitlicher Hauptaktivitätsphasen sowie des artspezifischen Verhaltens. Alle Begehungen fanden nur bei günstigen Witterungsbedingungen statt (während strahlungsreicher, nicht zu heißer Tage mit höchstes schwachem Wind), bevorzugt in den Vormittags- oder Nachmittagsstunden.

Tabelle 7: Termine zur Erfassung der Reptilien

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.4.24	10:00 bis 11:00 Uhr	wechselhaft, 7 °C
10.5.24	11:00 bis 12:00 Uhr	sonnig, 9 °C

14.5.24	11:00 bis 12:00 Uhr	wechselhaft, 17°C,
6.6.24	16:00 bis 17:00 Uhr	Sonnig 14 C,
7.6.24	14:00 bis 15:00 Uhr	sonnig, 23°C,

Bestand und Bewertung

Es konnten im Rahmen der Untersuchung keine Reptilien nachgewiesen werden. Die jungen kurzgemähten Rasenflächen und die versiegelten Flächen sind für Reptilien nicht geeignet, die straßennahen Ruderalflächen (schmaler Bereich) wiesen keine Vorkommen auf.

Das Gebiet ist insgesamt ohne Wert als Lebensraum für Reptilien.

Amphibien

Es konnten keine Gewässer, auch keine kurzfristig vorhandenen Kleingewässer festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet hat aus naturschutzfachlicher Sicht für Amphibien keine Bedeutung. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten

Grundlage zur Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist zum einen die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (LUBW 2010), sowie deren Verbreitung entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs, bzw. den Geländebegehungen im Rahmen der faunistischen Untersuchungen. Weiterhin berücksichtigt wurden die Kenntnisse der artspezifischen Standort- und Lebensraumsprüche dieser Tier- und Pflanzenarten sowie die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets.

Bei den planungsrelevanten Vogelarten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) (nur der Star als Nahrungsgast) liegt keine Betroffenheit vor, da keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) stattfindet. Durch den Verlust von geringwertigen Nahrungsräumen wird der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Die Untersuchungen zu den Eidechsen hat ergeben, dass keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Die Ergebnisse der Fledermausuntersuchung zeigen, dass das Untersuchungsgebiet lediglich als untergeordnetes Jagdhabitat genutzt wird. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.

Laut Untersuchungen ag/R (2024) sind im Gebiet keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992) vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung Fauna

Die niedrige Wertigkeit des Plangebietes für die untersuchten Tierartengruppen resultiert aus dem hohen Versiegelungsgrad und den unattraktiven Lebensräumen. Das Gebiet ist für Reptilien / Amphibien als ohne Wert einzustufen. Bei der Gruppe der Vögel ist von einer geringen Bedeutung

auszugehen. Für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet von sehr geringer Wertigkeit.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Flora / Fauna

Das geplante Vorhaben bringt auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe oder Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine relevanten Eingriffe. Eine genaue Bewertung muss auf nachgelagerter Planungsebene erfolgen, mögliche ggfs. erforderliche Meidungs-, Minderungs- oder Ersatzmaßnahmen können z.B. in einem Grünordnungsplan getroffen werden.

2.4.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Datenquellen:

- Ag/R (2024): „Biototypenerfassung für den zu ändernden B-Plan in Schwetzingen

Der Begriff der biologischen Vielfalt verbindet drei Ebenen, welche miteinander verwoben sind:

- Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- Artenvielfalt – einschließlich Pilzen und Mikroben
- Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Bestand und Bewertung

Die im Geltungsbereich größtenteils vorkommenden Lebensräume gehören zum Komplex Gewerbegebiet / Bauflächen in Erschließung mit einem hohen Anteil an Versiegelung, offenen Bodenflächen, jungen baum- und strauchlose Grünflächen. Insgesamt ist die Vielfalt an Lebensräumen als sehr gering einzustufen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten gehören weitgehend den typischen Vertretern und Leitarten der o.g. Lebensraumkomplexe an. Die Artenvielfalt insgesamt muss als sehr gering eingeschätzt werden.

Aussagen zur genetischen Vielfalt können aufgrund fehlender Untersuchungen nur durch Rückschlüsse aus der Vielfalt an Lebensräumen sowie der Artenvielfalt gezogen werden, hier können auch Annahmen zu Randzonen von Verbreitungsgebieten mit einbezogen werden. Aufgrund der sehr geringen Vielfalt an Lebensräumen sowie der geringen sehr Artenvielfalt kann von einer geringen genetischen Vielfalt ausgegangen werden.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine negativen Veränderungen. Bei der biologischen Vielfalt ist im Falle einer Bebauung aufgrund des zurücktretenden Grünflächenanteils von einer Reduzierung gegenüber dem Bestand auszugehen. Eine Minderung der Auswirkungen bis auf ein unerhebliches Maß ist gegebenenfalls auf nachgelagerter Planungsebene z.B. in einem Grünordnungsplan möglich.

2.5 Schutzgut Landschaft

Datenquellen

- LUBW (2010): Naturräume Baden-Württembergs.

Einführung

Der Schutz des Landschaftsbildes ist in § 1 (4) Nr. 1 und 2 BNatSchG verankert: *„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere (...) Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.“*

„Landschaft“ wird gegenüber den Kriterien der Naturschutzgesetzgebung in der Europäische Landschaftskonvention (Inkrafttreten 3/2004) sehr viel breiter gefasst als *„ein Gebiet, wie es vom Menschen wahrgenommen wird, deren Charakter das Ergebnis der Wirkungen und Wechselwirkungen von natürlichen und/oder menschlichen Faktoren ist“*. Landschaft umfasst dabei Siedlungsfläche und Freiraum sowie die dynamische Landschaftsentwicklung. Landschaft kann nicht „objektiv“ beschrieben und bewertet werden, sondern basiert auf subjektiven, transparenten Beschreibungen und plausiblen Bewertungen als Grundlage für die Beurteilung des Schutzguts.

Bestand und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung erfolgt auf Grundlage vorhandener Daten sowie einer Ortsbegehung.

Es handelt sich um eine stark anthropogen geprägte Landschaft mit bestehenden Vorbelastungen durch verkehrliche und technische Infrastrukturen und Lagergebäuden sowohl auf der Fläche als auch durch die angrenzende Bundesstraße. Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft sind als geringwertig einzustufen ist. Eine landschaftsbezogene Erholung findet derzeit nicht statt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft

Das stark anthropogen überprägte Landschaftsbild mit versiegelten Flächen, Verkehrsflächen und Baustelleneinrichtung erfährt durch die Bebauung nur eine geringfügige Änderung. Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine negativen Veränderungen.

2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Datenquellen

- Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (2014)
- Gesellschaft für Immissionsschutz (GfL Fiu) (2021): Entwurf: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm zum Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen.

Bestand

Für das Schutzgut Mensch werden die Aspekte Flächennutzung, Lärmbelastung und Erholung betrachtet. Der Bestand wird anhand folgender Kriterien beschrieben:

- Flächennutzung – Wohnen – Gewerbe - Verkehr
- Lärmbelastungen / Schadstoffe
- Nutzungen für Erholung / Tourismus

Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Brachfläche.

Verkehr

Eine ausführliche Datenerhebung zum Thema Verkehr wurde von BS Ingenieure (2020) durchgeführt, demnach ist mit Zunahmen von 9 – 11% an den Querschnitten der B535 und ca. 17% am Querschnitt der K4144 in der Gesamtbelastung rechnen. Lediglich ca. 1/3 ist auf den projektbezogenen Verkehr zurückzuführen, der Rest auf das Gewerbegebiet Plankstadt. Eine Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Prognosejahr 2035 ist im heutigen Ausbauzustand möglich.

Lärmbelastungen

Eine Untersuchung der Gesellschaft für Immissionsschutz⁷ kommt zu dem Schluss, dass sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen durch den geplanten Sportfachmarkt um deutlich weniger als 3 dB(A) erhöhen. Diese sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Planbedingte Pegelerhöhungen von 3 dB(A) und mehr an schutzbedürftigen Nutzungen entlang der B 535 sowie der K 4144 sind aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen aus der Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.“

Erholungsnutzungen

Eine Erholungsnutzung durch Spazierengehen oder Radfahren findet im Vorhabenbereich nicht statt. Auch touristische Nutzungen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Bewertung

Aufgrund geringer Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt, bestehender Vorbelastungen durch die bestehenden Gebäude und Straßen sowie die fehlenden Verbindungen in die freie Landschaft hat das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für die Naherholung oder den Tourismus.

Der Geltungsbereich erfüllt seine Funktion als Gewerbefläche mit allen typischen Belastungen (Lärm, Schadstoffe, sonstige Emissionen). Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Planvorhaben bringt auf Ebene des Flächennutzungsplans gegenüber der rechtswirksamen Darstellung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut mit sich. Die zusätzlichen Lärmbelastungen, die durch die nachfolgende Bebauung entstehen können, sind nicht erheblich. Die Darstellung

⁷ 2021; Fachbeitrag Schalltechnische Untersuchung, Seite 7

als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan erlaubt auch produzierendes Gewerbe, so dass produktionsbedingte Abfälle entstehen können. Mit der Änderung werden keine zusätzlichen Belastungspfade ermöglicht, die eine vorhersehbare Erhöhung der Abfälle mit sich bringen.

Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Änderung in ein Sondergebiet nicht erkennbar.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Datenquellen

- Landesamt für Denkmalschutz – Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans – Belange der archäologischen Denkmalpflege; 09.04.2018
- Regierungspräsidium Karlsruhe 2007: Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg

Kulturgüter und archäologisch Kulturdenkmale bzw. Prüffälle sind nicht vorhanden. Somit sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Durch das Vorhaben ausgelöste Wechselwirkungen zwischen Tiere / Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie den Menschen treten in geringem Maße auf. Wirkungen entstehen dabei hauptsächlich durch Bebauung und damit den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Bodenverlust, Verlust an klimaaktiven Flächen und Flächen mit Rückhalte-, Puffer- und Speicherfunktion für Wasser, welche zwischen den genannten Schutzgütern interagieren. Insgesamt werden diese aufgrund der geringwertigen Ausprägung der Schutzgüter in geringer Größenordnung auftreten. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine zusätzlichen negativen Veränderungen.

3. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung entstehen durch die Planung keine planbedingten Auswirkungen. Eine Kompensation oder Minderung des Vorhabens ist hier nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt außerdem im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Eine genauere Betrachtung möglicher Auswirkungen erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene. Hier können gegebenenfalls z.B. folgende Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs getroffen werden:

Maßnahmen für erneuerbare Energie bzw. sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Photovoltaik-Anlagen sind in Baden-Württemberg auf Dächern und auf Parkplätzen ab einer Größe

von 35 Stellplätzen verpflichtend. Die Isolierung des Gebäudes ist an den geltenden Gesetzen und Verordnungen auszurichten.

Maßnahmen zur Minderung von Schadstoffemissionen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die zusätzliche Luftbelastung gering zu halten:

- Ein emissionsarmes Heizkonzept nach Gebäudeenergiegesetz (2020).
- Bei Neuanlage von Heizungs-, raumlufttechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen oder -einrichtungen in Gebäude gibt es Anforderungen, um Energieverluste zu vermeiden (GEG 2020). Diese Anforderungen beziehen sich für neu zu errichtende Gebäude auf u.a. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärme- und Kälteerzeuger, Verteilungsnetze oder die Effizienz von Beleuchtungssystemen.

Maßnahmen zur Minderung unerwünschter klimatischer Auswirkungen

Unerwünschte klimatische Auswirkungen können durch die Befestigung von Stellplätzen mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen, Verwendung heller Materialien und Baumpflanzvorgaben sowie Vorgaben für eine extensive Dachbegrünung und deren dauerhaften Unterhalt gemindert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen

Das Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg gibt in § 21 für Beleuchtungsanlagen und Beleuchtungskörpern im Freien klare Vorgaben zur Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

Maßnahmen zur Vermeidung von stark störenden Eingriffen ins Landschaftsbild

Mit der Anlage von Grünflächen kann eine Eingliederung oder Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht werden. Geeignete Maßnahmen dazu sind die Pflanzung von Einzelbäumen oder eine gute Durchgrünung.

Maßnahmen zu Fläche / Boden / Wasser /Klima

Aufschüttungen und Abgrabungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränken zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen).

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert werden, falls dies schadlos möglich ist.

Tabelle 8: Beispielhafte Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Eingriff	Minderung
Vegetation	Zerstörung von Vegetationseinheiten	Begrünung
Fauna	Veränderung von Teillebensräumen	Nisthilfen
Fläche	Auf- und Abtrag Boden, Versiegelung, Verlust Filter- und Pufferfunktion, Versiegelung von anthropogen geprägten Flächen	Festsetzung Bodenschutz zur Baustelle, Herstellen Parkplätze mit versickerungsfähigen Belägen
Wasser	Veränderung der Grundwasserneubildung	Dachbegrünung, Versickerung Dachflächenwasser, sofern möglich, reduziert Oberflächenabfluss und

	durch Versiegelung, Beschleunigung Oberflächenwasserabfluss	verhindert Reduzierung des Wasserdargebotes
Klima / Luft	Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftbildung, durch Bebauung bzgl. Luftströmen ist erheblich, Stoffliche Emissionen führen zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen	Festsetzung Dachbegrünung, Anlage und Erhalt von klimarelevanten Grünflächen
Landschaftsbild	Veränderung Landschaftsbild durch Bebauung	Festsetzung: Gebäudehöhen und -länge Begrünung Parkplatz- und Verkehrsflächen, Fassadenbegrünung, Eingrünung und Gelände
Erholung	Keine Beeinträchtigung, da keine Naherholung stattfindet	Keine

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Raumqualität weitgehend erhalten. Dies gilt allerdings nur eingeschränkt, da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Es ist zudem mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, der hier ein „Gewerbegebiet“ festsetzt. Das Plangebiet kann damit jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Als Alternativen sind nach BauGB 2017 Anlage 1 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu erörtern, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erläutert werden muss. Nach Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sind: „bei der Siedlungsentwicklung (...) vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen“. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Bei vorliegendem Planverfahren handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung und damit nach LEP Baden-Württemberg um eine Fläche, die vorrangig zu nutzen ist.

5. Sonstige Angaben und Monitoring

Methodik der Umweltprüfung

Die UP richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (neueste Fassung) und beruht auf einer vereinfachten Form der ökologischen Risikoanalyse. Die Bewertungen erfolgten verbal argumentativ. Im Hinblick auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung werden die in der Literatur und im Text verzeichneten Informationen verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Um eine maßvolle und nachhaltige Flächeninanspruchnahme auf Flächennutzungsplan-Ebene zu vollziehen, wird für den Nachbarschaftsverband ein Flächenmonitoring insbesondere hinsichtlich

der Entwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe vollzogen. Konkrete Überwachungskonzepte können allerdings erst auf nachgelagerter Ebene im Bebauungsplanverfahren sinnvoll entwickelt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans von einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche mit textlichen Darstellungen E 18.03“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplanung bereits als Baufläche dargestellt und kann damit bereits heute auf nachgelagerter Verfahrensebene einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit der zukünftig vorgesehenen Darstellung ist keine erhöhte Flächennutzung verbunden und es werden keine zusätzlichen Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Die bauliche Nutzung des Gebietes entspricht den Forderungen von Regional- und Landesplanung prioritär die baulichen Potentiale innerhalb bestehender Bebauungsgebiete zu nutzen.

Im Rahmen des Vorhabens werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter abgeschätzt und im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan beurteilt. Insgesamt kommt den Schutzgütern im untersuchten Bereich eine eher geringe Bedeutung zu. Im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine planungsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Eine detailliertere Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens hat auf nachgelagerter Ebene zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Minderungsmaßnahmen können beispielsweise in einem Grünordnungsplan festgelegt werden.

Referenzliste / Quellenverzeichnis

- aglR (2024): „Biototypenkarte für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 82/2 ehemaliges Ausbesserungswerk 2. Teiländerung in Schwetzingen.
- EG-Vogelschutzrichtlinie, 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009. Gesellschaft für Immissionsschutz (GFL Firu) (2021): Entwurf: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm zum Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2005): Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) FFH-Gebiete in Baden-Württemberg: Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura-2000).
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz, Heft 23.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Naturräume Baden-Württembergs- Fachdokumente.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Geschützte Arten. Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2015): Wasserschutzgebietsdaten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2018): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1: 50.000 Blatt (<http://maps.lgrb-bw.de/>).
- Klimadiagramm Schwetzingen (2018): <https://de.climate-data.org/location/60099/#climate-graph>
- Ökokontoverordnung (2010): Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr.23.
- Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Allgemeine Erläuterungen (2007).
- Regierungspräsidium Karlsruhe (2007): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg.
- Streifeneder et al. 2002: Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.
- Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren H.31.
- Umweltministerium Baden-Württemberg (2006): Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung – Arbeitshilfe.
- Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.
- WaBOA (2004): Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg, Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg



Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung des Decathlon

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Stadt Schwetzingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks schaffen. Der heutige Fachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m², zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² geplant, wovon rund 200 m² für Außenverkaufsflächen vorgesehen sind.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit der dazugehörige Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ erforderlich.

Zur Sicherung der Ziele der interkommunalen Flächennutzungsplanung wird der Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne folgendermaßen konkretisiert:

Textliche Darstellung zu der Gemischten Baufläche E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² zuzüglich 200 m² auf Außenflächen.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m² begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen:
 - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m² (ohne Bekleidung und Schuhe)
 - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m².
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Änderung der Nutzung, so dass es nicht zu einer Änderung des Bauflächenumfangs kommt. Mit der Umwandlung einer gewerblichen



Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel ist auch keine Intensivierung der Bodennutzung durch eine mögliche erhöhte Versiegelung verbunden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist demnach nicht mit einer vermehrten Inanspruchnahme von Fläche zu rechnen.

Auch die anderen Umweltbelange wie Arten- und Naturschutz, Klima und Luft, Kulturgüter oder Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht verstärkt betroffen. Der zu erwartende Verkehr wurde gutachterlich geprüft und ist mit dem Anschluss an das bestehende überörtliche Straßennetz auch zu Spitzenstunden gut zu bewältigen. Eine gutachterliche Prüfung der möglichen Lärmemissionen ergab, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 31.10.2024 bis 02.12.2024 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2024 am Verfahren beteiligt und bis zum 29.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen. Da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzung einer Brachfläche im Bereich des Ehemaligen handelt, ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als Baufläche dargestellt. Das Verfahren beschränkt sich auf die Änderung der Nutzungsdarstellung, die mit den Zielen des Flächennutzungsplans vereinbar ist. Die Stadt Schwetzingen verfügt über weitere 25 ha gewerbliche Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die die Ausweisung von Gewerbeflächen an städtebaulich besser geeigneten Standorten im Siedlungsgefüge ermöglichen. Somit stehen auch zukünftig weiterhin ausreichend Flächen für ortsansässige und neue Unternehmen zur Verfügung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu keiner Vergrößerung der Baufläche. Die Wiedernutzung von Brachflächen gemäß dem planerischen Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung.