

**STADT HEPPENHEIM
STADTTEIL MITTERSCHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM KÄSBERG –
ERWEITERUNG“**

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2021

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	6
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4. Schutzgebiete.....	8
4.1. Naturschutz.....	8
4.2. Wasserschutz	11
4.3. Denkmalschutz	11
5. Ursprüngliches Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld.....	11
5.1. Ursprüngliches Baurecht.....	11
5.2. Bebauungspläne im Umfeld.....	11
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	12
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft/ Artenschutz	13
6.4. Immissionsschutz	13
6.5. Denkmalschutz	13
6.6. Bodenschutz	14
6.7. Artenschutz.....	14
7. Planung	15
7.1. Städtebauliche Konzeption	15
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.4. Grünordnung.....	18
7.4.1. Flächenbilanz.....	19
7.4.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	19
7.4.3. Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	20
7.4.4. Externe Ausgleichsfläche.....	21
7.5. Ver- und Entsorgung.....	21
8. Bodenordnung	21
9. Umweltbericht	22
9.1. Beschreibung der Planung.....	22
9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	22
9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	22

9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	22
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung	22
9.2.	Übergeordnete Vorgaben	23
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	23
9.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellungen	25
9.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	26
9.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	26
9.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	27
9.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	28
9.5.	Alternativenprüfung.....	32
9.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
9.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	32
9.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	33
9.6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	33
9.6.2.	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	34
9.7.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens.....	34
	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	34
	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	34
	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	34
	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	35
	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	35
	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	35
	Auswirkungen auf den Menschen.....	35
9.8.	Weitere Belange des Umweltschutzes.....	35
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	35
9.8.2.	Energie.....	36
9.9.	Zusätzliche Angaben	36
9.9.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung.....	36
9.9.2.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
9.9.3.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	36
9.9.4.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	36

9.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	37
9.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	37
9.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
9.10. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	37
9.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
10. Zusammenfassende Erklärung	39
10.1. Zielsetzung der Planung.....	39
10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	39
10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	39
10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	39

Anlagen:

- Anlage 1: Maßnahmenplan
- Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Mittershausen der Stadt Heppenheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.060 m² am westlichen Ende der Straße Am Käsberg.

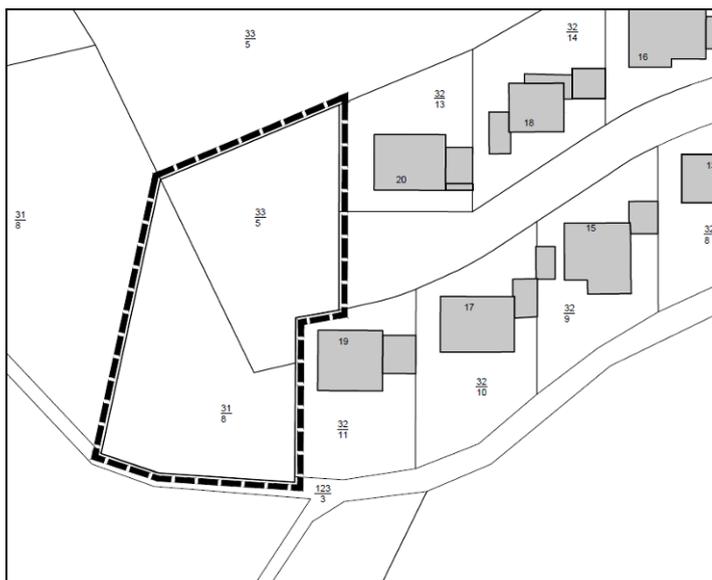


Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.060 m² und umfasst noch zu bildende Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 31/8 sowie Nr. 33/5.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung wird zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Abrundung des Wohngebietes in der Straße Am Käsberg durch zwei Baugrundstücke am westlichen Ende der Straße. Die Erschließung der beiden Grundstücke ist bereits durch den bestehenden Wendehammer am Ende der Straße Am Käsberg gesichert.

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke bereits als Wohnbaufläche in Planung verankert.

Da die betroffenen Flächen bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Abrundung eines bestehenden Wohngebiets bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage
- die Sicherung einer ausreichenden Randeingrünung gegenüber der freien Landschaft

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Östlich schließt ebenfalls ein Vorranggebiet Siedlung im Bestand an. Nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt, welches mit der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen überlagert ist.

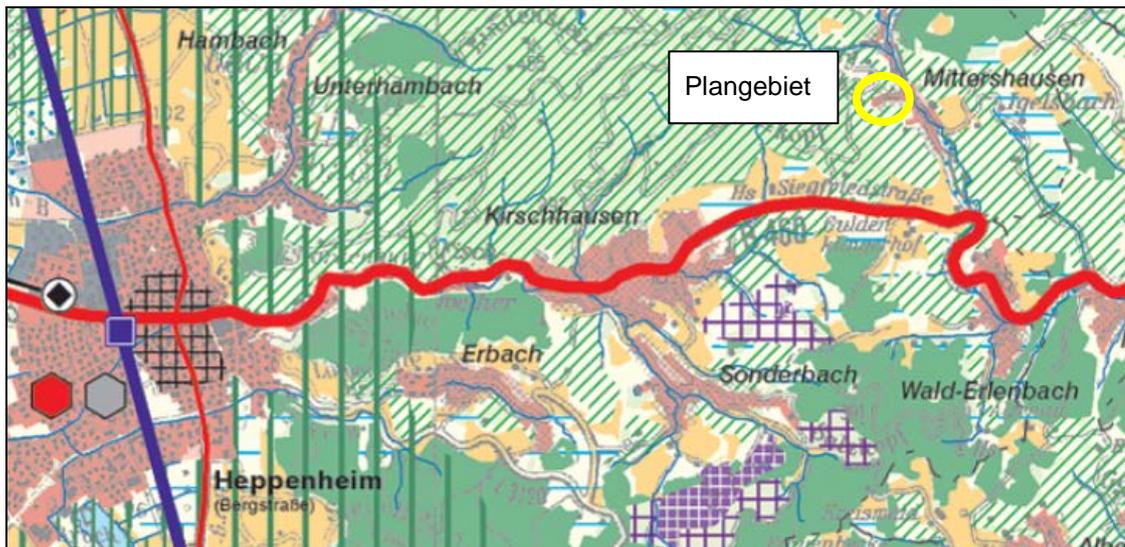


Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



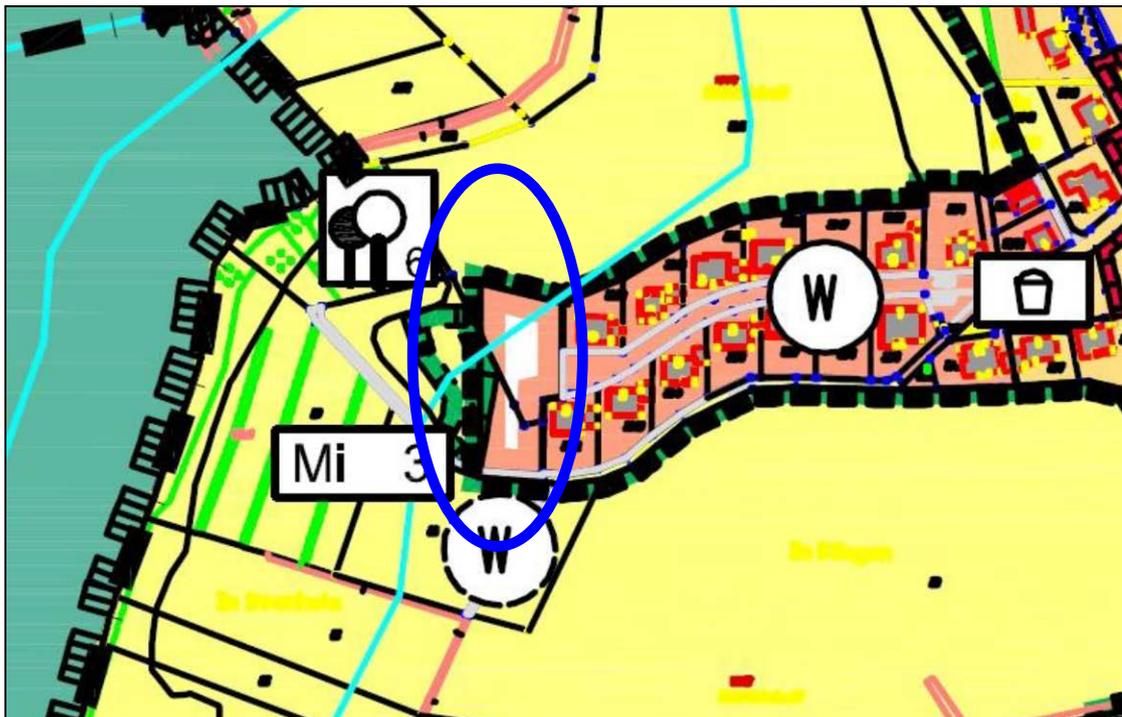
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim aus dem Jahr 2006 stellt die Plangebietsfläche am westlichen Ende der Straße Am Käsberg bereits als Wohnbaufläche in Planung dar. In Richtung Osten folgende bestehende Wohnbauflächen.

In Richtung Norden, Westen und Süden werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nordwestlich wird eine potenzielle Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt.

Die westlich angrenzende Waldfläche ist mit der Umgrenzung für Schutzgebiete dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Schutzgebiete

4.1. Naturschutz

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Westlich des Plangebiets beginnt in ca. 100 m Entfernung das FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“. Dieses insgesamt 3.705,40 ha große Gebiet umfasst die Buchenwaldbestände des vorderen Odenwaldes mit zum Teil sehr gut ausgebildeten natürlichen Blockhalden.

ßer Tiefen- und Breitenvarianz, hoher Strömungsvarianz und Substratdiversität, strukturreicher Gewässersohle sowie geeigneten Unterständen und Rückzugsmöglichkeiten bei starker hydraulischer Belastung

- *Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden*
- *Erhaltung der biologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers soweit eine Infektion des Bestandes mit der Krebspest durch andere Krebsarten oder durch Fischbesatz aus mit Krebspest verseuchten Gewässern ausgeschlossen werden kann*
- *Erhaltung von isolierenden Strukturen (Verrohrungen, Abstürze, Wehre, Rückhaltebecken) unterhalb von Steinkrebspopulationen, soweit eine Infektion durch die Krebspest aus darunter liegenden Gewässerabschnitten nicht ausgeschlossen werden kann, ggf. in Verbindung mit der Reduzierung nicht bodenständiger Krebsarten als mögliche Träger der Krebspesterreger*
- *Erhaltung von Pufferzonen zur Verminderung des Eintrages von Sedimenten, Nährstoffen, Bioziden (insbesondere Insektizide und Akarizide) und diffusen Einträgen aus benachbarten Flächen*
- *Erhaltung des natürlichen Abflussregimes*
- *Bombina variegata (Gelbbauchunke)*
 - *Erhaltung von Brachen oder von Flächen im Umfeld der Gewässerhabitats, deren Bewirtschaftung artverträglich ist*
 - *Erhaltung von Lebensraumkomplexen mit besonnten, flachen, möglichst fischfreien Kleingewässern*
- *Dicranum viride (Grünes Besenmoos)*
 - *Erhaltung von Laubbaumbeständen mit luftfeuchtem Innenklima und alten, auch krummschäftigen oder schräg stehenden Trägerbäumen (v. a. Buche, Eiche, Linde)*
- *Euplagia quadripunctaria (Spanische Flagge)*
 - *Erhaltung eines Verbundsystems aus blütenreichen, sonnenexponierten Saumstrukturen in Kombination mit schattigen Elementen wie Gehölzen, Waldrändern-/Säumen und Waldwegen*
- *Myotis myotis (Großes Mausohr)*
 - *Erhaltung von alten großflächigen, laubholzreichen Wäldern mit Totholz und Höhlenbäumen bevorzugt als Buchenhallenwälder als Sommerlebensraum und Jagdhabitat ggf. einschließlich lokaler Hauptflugrouten des Großen Mausohrs*
 - *Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang der Hauptflugrouten im Offenland*
 - *Erhaltung von funktionsfähigen Sommerquartieren*
 - *Erhaltung ungestörter Winterquartiere*

In die für die Ausweisung als FFH-Gebiet maßgebenden Lebensraumtypen wird durch die Planung weder unmittelbar noch mittelbar eingegriffen. Für die für die Ausweisung als FFH-Gebiet maßgebenden Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ist ebenfalls keine mögliche Betroffenheit erkennbar.

Eine im Sinne des § 33 BNatSchhG erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kann daher ausgeschlossen werden.

4.2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Zone III „WSG Brunnen Wald-Erlenbach, Heppenheim“.

Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt keine Überschwemmungsgefährdung vor.

4.3. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalgeschützte Objekte befinden.

5. Ursprüngliches Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld

5.1. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen sogenannten Privilegierungstatbestand erfüllen. Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen – auch wenn bereits eine gesicherte Erschließung besteht - nicht.

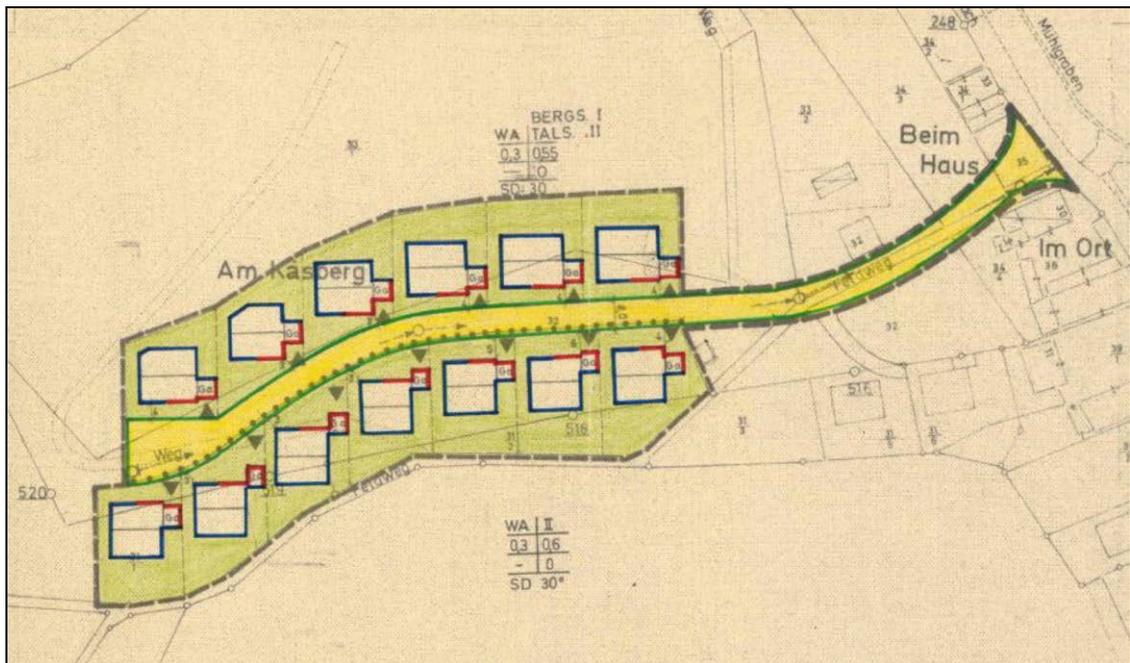
Aufgrund dessen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Vollverfahren mit Umweltbericht erforderlich.

5.2. Bebauungspläne im Umfeld

Östlich an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Käsberg“ an.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- GRZ: 0,3; GFZ: 0,6 bzw. 0,55
- Offene Bauweise
- II- geschossige Bauweise für die Bebauung südlich der Straße Am Käsberg
- Bergseitig I-geschossige Bauweise und talseitig II- geschossige Bauweise für die Bebauung nördlich der Straße Am Käsberg
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baulinie, welche zur Verkehrsfläche orientiert ist
- Festsetzung der Lage der Garage durch eine Baulinie, die zur Verkehrsfläche orientiert ist
- Zulässige Dachformen und -neigungen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°



Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Käsberg“

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als Grünfläche mit vereinzeltm Gehölzbestand. Das Plangebiet steigt ab dem bestehenden Wendehammer in Richtung Westen steil an.



Blick in das Plangebiet Richtung Osten, eigene Aufnahme

Östlich des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung der Straße Am Käsberg des Stadtteils Mittershausen an. Die umgebende Bebauung ist hauptsächlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über die östlich angrenzende Straße Am Käsberg erschlossen. Diese weist einen für eine ergänzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Straße Am Käsberg bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft/ Artenschutz

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 9) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

6.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Am Käsberg, welche als gering belastete Ortsstraße eingestuft werden kann.

6.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

6.6. Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der Lage am Rande des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

6.7. Artenschutz

Das Plangebiet zeigt sich als brachliegende Wiesenfläche mit jungem Gehölzbestand, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Da das Vorkommen geschützter Arten jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt.

... wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt...

7. Planung

7.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Bebauung einer bislang als Wiesenfläche genutzten Fläche am Rande der Ortslage zu einer Wohnbaufläche. Die Fläche ist bereits durch eine bestehende Wendemöglichkeit am westlichen Ende der Straße Am Käsberg erschlossen.



Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die östlich angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der östlich angrenzenden bestehen-

den Wohnbebauung nicht zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung – wie im angrenzenden Bebauungsplan „Am Käsberg“ - mit einer in Bezug auf die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ von 0,30 festgesetzt, um die zulässige Versiegelung auf ein für die vorgesehene Einzelhausbebauung ausreichendes Maß zu beschränken.

Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis maximal 0,45 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ wird dabei gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Aufgrund des in Richtung Westen stark ansteigende Gelände wird somit sichergestellt, dass durch die neu entstehende Bebauung keine überhohen Wandhöhen entstehen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl bzw. zu Trauf- und Firsthöhen verzichtet werden kann.

Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser oder Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird entsprechend der umgebend vorhandenen Bebauungsstrukturen auf maximal zwei beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Von allen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Von der nördlichen,

westlichen und südlichen Grenze zur freien Landschaft werden größere Abstände eingehalten.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sollen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sein, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sowie um sicher zu stellen, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentors auf dem Grundstück abgestellt werden kann, sind Garagen im gesamten Plangebiet mit Ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese – auch wenn sie formal Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten - als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße Am Käsberg erschlossen. Zur Erschließung des südlich gelegenen Grundstücks ist lediglich eine von der Straße Am Käsberg ausgehende private Stichstraße mit einer Breite von 4,00 m erforderlich.

Die Abfallentsorgung kann – wie für die bestehenden Bebauung – über die Straße Am Käsberg erfolgen.

In Verlängerung der Straße Am Käsberg besteht ein privater Zufahrtsweg in Form eines unbefestigten Graswegs, der am westlichen Rand des Flurstücks 33/5 nach Norden abknickt und dann weiter – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans -nördlich der bestehenden Bebauung entlang der Straße Am Käsberg verläuft. Dieser Weg bleibt – soweit er nicht durch die künftige Zufahrt zum südlichen Baugrundstück ersetzt wird - grundsätzlich erhalten und wird daher im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grasweg“ festgesetzt.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachgestaltung

Aufgrund der ortstypischen Bebauung entlang der Straße am Käsberg sollen Flachdächer und flach geneigte Dächer ausgeschlossen werden. Abgeleitet aus den Vorgaben des nicht rechtswirksamen Bebauungsplans für die östlich benachbarte Bebauung sind Dächer mit einer Dachneigung von 15°- 40° zulässig.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

7.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

7.4.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.060 m² auf und zeigt sich aktuell als brachliegende Wiesenfläche. Die Fläche ist unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes sowie des Offenlands auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Freiflächen mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		740	
Private Verkehrsfläche		80	
Summe versiegelte Fläche	0	820	+ 820
Unversiegelte Flächen			
Unversiegelte Flächen	1.850		
Bewachsener, unbefestigter Wirtschaftsweg	210	120	
Öffentliche Grünfläche		220	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		900	
Summe unversiegelte Flächen	2.060	1.240	- 820
Gesamtsumme	2.060	2.060	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 820 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

7.4.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 1: Maßnahmenplan):

- Durch die weiterführende Randeingrünung durch Gehölze am Rand des Planungsgebiets und dem Erhalt bestehender Gehölze wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang

zwischen dem zukünftigen Ortsrand und der freien Landschaft ausgebildet.

- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.4.3. Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von 36.620 Wertpunkten.

Kompensation der Eingriffe in den Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 820 m² Fläche.

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

Die Ermittlung des hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,05 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 3).

7.4.4. Externe Ausgleichsfläche

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursacht werden, die innerhalb des Planungsgebiets nicht ausgeglichen werden können, wird ein externer Ausgleich der Eingriffe erforderlich.

... externe Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren ergänzt...

7.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der östlich angrenzenden Straße Am Käsberg vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Straße Am Käsberg eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Abrundung des Wohngebietes in der Straße Am Käsberg durch zwei Baugrundstücke am westlichen Ende der Straße. Die Erschließung der beiden Grundstücke ist bereits durch einen Wendehammer gesichert.

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke bereits als Wohnbaufläche in der Planung verankert.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Mittershausen der Stadt Heppenheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 1.600 m² am westlichen Ende der Straße Am Käsberg.

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als Grünfläche mit vereinzeltm Gehölzbestand. Das Plangebiet steigt ab dem bestehenden Wendehammer in Richtung Westen steil an.

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Abrundung bestehender Wohngebiete bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage
- die Sicherung einer ausreichenden Randeingrünung gegenüber der freien Landschaft

Im Wesentlichen ergibt sich daraus die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 und entsprechend der Lage am Ortsrand grünordnerischen Festsetzungen.

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.060 m² auf und zeigt sich aktuell als brachliegende Wiesenfläche. Die Fläche ist unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Freiflächen mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		740	
Private Verkehrsfläche		80	
Summe versiegelte Fläche	0	820	+ 820
Unversiegelte Flächen			
Unversiegelte Flächen	1.850		
Bewachsener, unbefestigter Wirtschaftsweg	210	120	
Öffentliche Grünfläche		220	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		900	
Summe unversiegelte Flächen	2.060	1.240	- 820
Gesamtsumme	2.060	2.060	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 820 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökolo-

gische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

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

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

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Westlich des Planungsgebietes befindet sich das durch Rechtsverordnung vom 16. Januar 2008 ausgewiesene FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“.

Das Gebiet begrenzt sich im Wesentlichen auf die ausgedehnten Buchenwald-Vorkommen des Vorderen Odenwalds und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3705 ha. Das Gebiet besteht aus 7 Teilgebieten, die durch Siedlungen und landwirtschaftlich genutztes Offenland getrennt sind.

Eingriffe in die Fläche des FFH-Gebietes sind nicht geplant. Auch verläuft die Zuwegung zum Vorhabengebiet nicht durch das Schutzgebiet.



Abgrenzung des FFH-Gebiets „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ im Umfeld des Planungsgebiets

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Zone III „WSG Brunnen Wald-Erlenbach, Heppenheim“.

Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt keine Überschwemmungsgefährdung vor.

Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalgeschützte Objekte befinden.

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Rodung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung der landwirtschaftlichen Fläche in der Funktion als Lebens- und Landschaftsraum sowie als Frischluftproduzent und Luftfilter
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr und spielende Kinder
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung und Verkehr

9.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet wird der naturräumlichen Einheit „Hessisch-Fränkisches Bergland“, Untereinheit „Krehberg-Odenwald“ zugerechnet. Der Naturraum zeigt sich als waldreiches Mittelgebirge, im Höhenbereich zwischen 200 und 600 m. Hier dominieren Buchen- und Edellaubmischwälder.

Im Osten grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsflächen an.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund kann der Bodenuntergruppe lösslehmhaltiger Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen zugeordnet werden.

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviewer lehmiger Boden mit einem hohen Ertragspotential, mittlerer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen.

Die Fläche des Planungsgebietes steigt in Richtung Norden stark an.

Schutzgut Luft/Klima

Heppenheim unterliegt den Einflüssen der Klimabereiche „Oberrheinebene“ und „westlicher Odenwald“. Die mittleren Lufttemperaturen liegt von Mai bis Juli bei 17°C - 18°C, im April und Oktober bei 8°C - 9°C und im Januar selten unter 0°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 - 9°C.

Die Niederschlagsmenge liegt im Ried jährlich im Schnitt bei 550 - 700 mm. In der Vegetationsperiode fallen etwa 180 - 200 mm Niederschlag. Die regenreichsten Monate sind Juni, Juli und August. Schneefall ist an etwa 40 Tagen im Jahr zu verzeichnen. In der Oberrheinebene ist jährlich mit etwa 80 Nebeltagen zu rechnen.

Vorherrschende Windrichtungen sind West-Süd-West und Nord-West. An strahlungsreichen Tagen schieben sich unter die stark erwärmten, bewegungsarmen Luftmassen an der Bergstraße kühlere herabfallende Luftmassen aus dem Odenwald und bewirken in ihrem Einzugsbereich einen wirkungsstarken örtlichen Luftmassenausgleich.

Die geplante Neubebauung liegt topographisch ungeschützt am Siedlungsrand. Auf südlicher Seite wird das Gebiet vom Damm des Hambach, auf östlicher von der Eingrünung des Regenrückhaltebeckens begrenzt. Damit werden in Bodennähe nur Winde aus nördlicher und westlicher Richtung wirksam.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Biotopstrukturen

Das Plangebiet zeigt sich als brachliegende Wiesenfläche mit jungem Gehölzbestand, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Folgende Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet relevant:



Biotoptypen

ohne Maßstab

Die Freiflächen im Umfeld des Planungsgebiets gliedern sich in eine Wiese, die sich westlich des Plangebietes fortsetzt, sowie die vorhandenen Haus- bzw. Ziergärten östlich des Plangebietes, die nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet sind. Naturnahe Strukturen fehlen hier weitgehend. Es sind vorwiegend standortangepasste Pflanzenarten zu finden.

Innerhalb des Plangebietes sowie westlich angrenzend befinden sich Obstbäume. Die älteren Gehölze am nordwestlichen Plangebietsrand werden erhalten, die jüngeren Neupflanzungen müssen möglicherweise entfallen und werden im Rahmen der Randeingrünung des Plangebietes ersetzt.



Links: entfallende Gehölze, rechts: zu erhaltende Obstbäume

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer als zum Teil baumbestandene Wiesenfläche genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Eine randliche Eingrünung der neu entstehenden Wohnbebauung und deren Umgebung kann dazu beitragen, das derzeit vorhandene Landschaftsbild in seinem Aussehen zu sichern bzw. aufzuwerten. Eine Begrünung des bestehenden Orts- bzw. Bebauungsrandes ist derzeit nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,2 ha unbebaute Fläche am westlichen Ortsrand des Stadtteils Mittershausen der Stadt Heppenheim überplant. Die Fläche wurde bislang als zum Teil baumbestandene Wiesenfläche genutzt.

Schutzgut Mensch und Erholung

Das Plangebiet zeigt sich als zum Teil baumbestandene Wiesenfläche mit Naherholungspotential.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Heppenheim, Begründung zum Bebauungsplan „Am Käsberg - Erweiterung“

Entwurfssfassung vom 13.01.2021

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↑ ↓							
Mensch							
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität	Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5. Alternativenprüfung

9.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Planungsgebiet bleibt als Grünfläche am Ortsrand erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die Fläche bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten.
Boden	Das Planungsgebiet bleibt als unversiegelte Fläche am Ortsrand erhalten.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Grünfläche bleiben mit ihrer Funktion für die Luftfilterung und Sauerstoffproduktion sowie mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima erhalten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als unversiegelte Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Die Fläche bleibt als Grünfläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Be-

bauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten nicht in Betracht kommt. Weiterhin ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim bereits als Wohnbauland in Planung dargestellt ist und die Erschließung durch den bestehenden Wendehammer gesichert ist.

Des Weiteren bestehen innerhalb der Ortslage von Mittershausen keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen für eine Wohnbebauung.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

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

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 1: Maßnahmenplan):

- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

9.6.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich.

9.7. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 820 m² Fläche.

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

Die Ermittlung des sich hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,05 Bodenwerteinheiten. (vgl. Anlage 3).

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 820 m². Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung jedoch vermieden werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung wird eine bisher zur nächtlichen Kaltluftentstehung beitragende Grünfläche durch eine Siedlungsfläche ersetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist durch die Planung jedoch keine nennenswerte oder spürbare Veränderung des Siedlungsklimas zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind extensiv genutzte Grünflächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von 36.620 Wertpunkten.

... wird ergänzt...

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung führt zur Bebauung einer derzeit als Grünfläche genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Da das Plangebiet im Osten bereits an die bestehende Ortslage angrenzt, wird der Ortsrand zwar weiter ausgedehnt, das großräumige Landschaftsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung der Ortslage.

Durch die geplante Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden, Süden und Westen wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine 1.600 m² große, bisher unbebaute Fläche in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Teilfläche der unversiegelten Flächen Heppenheims dauerhaft verloren. Diese ist jedoch für die Naherholung verhältnismäßig gering und schließt sich an die bereits vorhandene Bebauung an. Damit wird die Erholungsfunktion von Heppenheim durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

9.8. Weitere Belange des Umweltschutzes

9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Die Kapazität der Kläranlage Heppenheim ist für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann in Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen.

9.8.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

Die geplanten Vorhaben unterliegen jedoch den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

9.9. Zusätzliche Angaben

9.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann in Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, weitere gewerbliche Abfälle anfallen, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

9.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

9.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

9.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

9.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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

9.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

9.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.10. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geographisches Informationssystem des Kreises Bergstraße
- BodenViewer Hessen

9.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Abrundung des Wohngebietes in der Straße Am Käsberg durch zwei Baugrundstücke am westlichen Ende der Straße. Die Erschließung der beiden Grundstücke ist bereits durch einen Wendehammer gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Mittershausen der Stadt Heppenheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 1.600 m² am westlichen Ende der Straße Am Käsberg. Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke bereits als Wohnbaufläche in der Planung verankert.

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als Grünfläche mit vereinzeltm Gehölzbestand. Das Plangebiet steigt ab dem bestehenden Wendehammer in Richtung Westen steil an.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen die zulässig werdende Versiegelung, den Verlust von Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie mit seiner ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden soll. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden unterschiedliche Festsetzungen zur Begrünung und zum Artenschutz getroffen.

10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1. Zielsetzung der Planung

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Abrundung des Wohngebietes in der Straße Am Käsberg durch zwei Baugrundstücke am westlichen Ende der Straße. Die Erschließung der beiden Grundstücke ist bereits durch einen Wendehammer gesichert.

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke bereits als Wohnbaufläche in der Planung verankert.

Da die betroffenen Flächen bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zum Bebauungsplan wird angesichts der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entsprechend den Bestimmungen des BauGB ein Umweltbericht erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Abrundung bestehender Wohngebiete bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage
- die Sicherung einer ausreichenden Randeingrünung gegenüber der freien Landschaft

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

→ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbau-

flächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten nicht in Betracht kommt. Weiterhin ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim bereits als Wohnbauland in Planung dargestellt ist und die Erschließung durch den bestehenden Wendehammer gesichert ist.

Des Weiteren bestehen innerhalb der Ortslage von Mittershausen keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen für eine Wohnbebauung.

Anlage 1: Maßnahmenplan

Am Käsberg

Stadt Heppenheim
Stadtteil Mittershausen
"Am Käsberg"
Maßnahmenplan

LEGENDE

- Wohngebiet
- Baugrenzen
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Baum, anzupflanzen
- Fläche zum Anpflanzen
- Fläche zum Erhalt
- Verkehrsfläche privat
- Bebauungplangrenze
- Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden

Gesamtes Baugebiet:

A1	A2	A3
W1	W2	W3
B1	B2	B3

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

A 1: Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 5.2

A 2: Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 5.3

A 3: Die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen ("Steingärten") ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 9.2

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

W 1: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet

W 2: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 8.1

W 3: Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig
Gültigkeitsbereich: gesamtes Plangebiet
Festsetzung 5.1

Begrünungsmaßnahmen

B 1: Anpflanzung von Bäumen
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.1, 6.4

B 2: Randeingrünung des Plangebietes
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.2

B 3: Erhalt bestehender Bäume
Gültigkeitsbereich: öffentliche Grünfläche
Festsetzung: Planzeichnung



PLANUNGSBÜRO

PISKE

Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Heppenheim Stadtteil Mittershausen	PROJ.NR.	2065		
		BEARB.	De	PLAN NR.	2.2
PROJEKT	Bebauungsplan "Am Käsberg"	GEZ.	MK	MASSTB	1:1000
PLAN	Maßnahmenplan	BL.GR.	77/30	DATUM	Januar 2021
BAUH.					

Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung

Stadt Heppenheim, Bebauungsplan "Am Käsberg"

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher		nachher		
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für :		Übertrag									
1. Bestand		Zusatzbewertung,		von Blatt:									
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen											
1. Bestand vor Eingriff													
F Ä C H E N B I L A N Z	6340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35	1850	220		64750		7700		57050		
	10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	210	120		5250		3000		2250		
	4110	Einzelbaum, Obstbaum (3 Bäume, 4 m Kronendurchmesser)	34	38	38		1292		1292		0		
							0		0				
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
							0		0				
		10.520	Pflaster	3		80		0		240		-240	
		10510	versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6		740		0		4440		-4440	
		11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		900		0		18000		-18000	
								0		0			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				2060	2060		71292		34672		36620		

Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)	
Summe	36620

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	x Kostenindex	0,35 EUR
	Summe EURO		12.817 EUR

Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften! EURO Abgabe

Anlage 3: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf			
			Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzi- al*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	0,05	-1,00	4,00	3,00	5,00	-1,00	3,75	3,00	4,75	-0,05	0,18	0,15	0,23
Bauflächen (Nebenanlagen)	Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Rasenfugen)	0,03	-1,00	4,00	3,00	5,00	-1,00	4,00	2,80	5,00	-0,03	0,10	0,07	0,13
Bauflächen (Hauptanlagen)	bodenkundliche Baubegleitung	0,05	-1,00	4,00	3,00	5,00	-1,00	4,60	3,45	5,75	-0,05	0,23	0,17	0,29
Bauflächen (Nebenanlagen)	bodenkundliche Baubegleitung	0,03	-1,00	4,00	3,00	5,00	-1,00	4,60	3,45	5,75	-0,03	0,14	0,10	0,17
private Verkehrsfläche	bodenkundliche Baubegleitung	0,01	-1,00	0,00	2,00	2,00	-1,00	0,00	2,30	2,30	-0,01	0,00	0,02	0,02
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**	bodenkundliche Baubegleitung	0,09	-1,00	1,00	0,75	1,25	-1,00	1,15	0,90	1,44	-0,09	0,10	0,08	0,13
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)											-0,26	0,75	0,59	0,97
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)											2,05			

Erläuterung:

[Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme \(MM\) sowie deren Wirkung auf die WS \(vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe\)](#)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt