



Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

### Per Mail

Planungsbüro Piske  
In der Mörschgewanne 34  
67065 Ludwigshafen/Rhein



Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

**Postanschrift:**

Gräffstraße 5  
64646 Heppenheim

**Hausanschrift:**

Graben 15  
64646 Heppenheim  
**BAUEN UND UMWELT**  
**Bauleitplanung**

**Sachbearbeitung:** Frau Schneider

Raum: 2080

Durchwahl: 06252 / 15-5570

Telefax: 06252 / 15-5499

E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage  
[www.kreis-bergstrasse.de](http://www.kreis-bergstrasse.de)

**Datum: 03.06.2022**

Aktenzeichen: **TÖB-2022-1602** und **FNP-2022-1603**

Bauleitplanung der Stadt Heppenheim; Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt (Norma) östlich Waldstraße" mit Flächennutzungsplan-Änderung

Grundstück: Heppenheim - Kirschhausen

Bezug: Ihr Schreiben vom 13.04.2022

***Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans -  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Deubig,

die beiden Vorentwürfe zum o. g. Bauleitplanverfahren sind uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die bis heute eingeräumte Fristverlängerung bedanken.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

### **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

#### Zur Änderung des Flächennutzungsplans

In Kap. 11.4. *Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten* der Begründung werden tabellarisch die Standortfaktoren der beiden Alternativstandorte aufgeführt. Hier fehlt eine Gegenüberstellung zu den Standortfaktoren des nun ausgewählten Plangebiets. Wir bitten daher, die Tabelle entsprechend zu ergänzen (ebenso in der Begründung zum Bebauungsplan, hier Kap. 10.5.2 und 11.4).

#### Zum Bebauungsplan

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, regen wir an, dies im Titel entsprechend zu vermerken.

#### Zu den Festsetzungen

1. Die in A.1.2 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit ermöglicht nicht allein einen Discountmarkt, sondern auch einen Supermarkt. Gegenstand der Untersuchung der Auswirkungsanalyse der GMA vom 04.09.2019 war hingegen die Ansiedlung eines Norma-Discountmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung im Ortsteil Kirschhausen und in weiteren Ortsteilen. Diese Auswirkungsanalyse

Gemeinsam engagiert in der

war auch Grundlage für das notwendige Zielabweichungsverfahren. Im Zielabweichungsbescheid vom 07.07.2021 wurde sodann die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop (90 m<sup>2</sup>) zugelassen. Die Festsetzung A.1.2 geht über diese Zulassung hinaus, indem für Verkaufsstellen für Backwaren mit Café a) insgesamt 180 m<sup>2</sup> (statt 90 m<sup>2</sup>) b) zusätzlich zur Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Festsetzung A.1.2 ist daher noch inhaltlich an die Vorgaben des Zielabweichungsbescheids (Verkaufs- bzw. Nutzflächengröße) und der Auswirkungsanalyse (Discountmarkt) anzupassen.

2. Wir regen an, die im letzten Satz von A.1.2 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen benachbarter Gewerbebetriebe als Ausnahme zu definieren.
3. Wir weisen darauf hin, dass der Begriff "Gebäuelänge" nach § 22 BauNVO die Länge der parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Gebäudeseite betrifft, nicht hingegen die Gebäudetiefe. Sofern hier letzteres geregelt werden soll, ist die Festsetzung A.3. entsprechend umzuformulieren.
4. Die zeichnerische Festsetzung der "Flächen für Stellplätze" wird teilweise von der Festsetzung von "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" überlagert. Da eine Anlage von Stellplätzen diesen Rechten entgegenstehen kann, empfehlen wir, die beiden Flächenfestsetzungen nicht zu überlagern.
5. Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Fläche reicht im Westen und im Osten bis unmittelbar an die festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen bzw. für Gehölzpflanzungen heran. Auch wenn der projektierte Neubau einem Lageplan der Begründung zufolge nicht an diese beiden Flächen herangebaut werden soll (siehe S. 20), so lassen die Festsetzungen dies jedoch zu, was bei Ausnutzung derselben regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der Gehölzflächen führt. Wir empfehlen daher, die Baugrenzen von den Gehölzflächen abzurücken.
6. Wir bitten, im 2. Satz der Festsetzung A.8.3. klarzustellen, ob es sich hier um eine Ausnahmeregelung handeln soll. Die Formulierung "kann abgesehen werden" lässt diese Interpretation zu. Darüber hinaus regen wir an zu prüfen, die Anlage eines begrünten Daches und einer Photovoltaikanlage verbindlich festzusetzen. Auch für die Stellplatzflächen könnte eine Überdachung durch PVA-Elemente geprüft werden.
7. Bei der unter B.10.1. getroffenen Festsetzung handelt es sich inhaltlich um eine planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Werbeanlagen für Fremdwerbung), die nicht nach § 91 HBO getroffen werden kann. Wir bitten um Prüfung. Ferner regen wir an, unabhängig von der "Gestaltungssatzung für Werbeanlagen" die maximale Größe von Werbeanlagen der Fremdwerbung festzusetzen, da das Plangebiet die neue Grenze der Ortslage darstellen wird und von Osten her gut einsehbar ist. Gemäß Gestaltungssatzung beträgt die zulässige Größe für "Werbeanlagen zum Zwecke der Fremdwerbung" bis zu 4,00 m x 3,00 m.
8. Um Unklarheiten hinsichtlich der Abgrenzung "im Zufahrtbereich" zu vermeiden, regen wir an, den fraglichen Bereich zeichnerisch festzusetzen.
9. Sofern das noch ausstehende Schallgutachten (siehe Kap. 7.6 der Begründung) entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen für notwendig erachtet, sollten hierfür Festsetzungen getroffen werden und nicht allein ein Hinweis unter C. auf das Baugenehmigungsverfahren.
10. Den Unterlagen zufolge soll im Plangebiet im nördlichen Bereich Gelände abgetragen und im südlichen Bereich Gelände aufgetragen werden (siehe "Gutachten über geotechnische Untersuchungen"). Um diese Entwicklung zu verdeutlichen, regen wir an, die Planunterlagen um eine Schnittzeichnung zu ergänzen und, sofern erforderlich, die Höhenlage des Baugebiets festzusetzen.

### Zur Begründung

11. Die in Kap. 2. genannten Verkaufs- und Nutzflächenzahlen entsprechen nicht den Vorgaben des Zielabweichungsbescheids vom 07.07.2021. Dies sollte entsprechend geändert werden.
12. In Kap. 7.8 wird ausgeführt, dass von Seiten des Gutachters der *Klimaökologischen Stellungnahme* die "Pflanzung einer dichten, möglichst hohen Gehölzreihe am östlichen Rand des Plangebietes vorgeschlagen" werde (vergl. Kap. 3, 3. Abs. der *Klimaökologischen Stellungnahme*). Gemäß Begründung werde dieser Forderung "durch die Vorgabe der Baumpflanzungen im Bereich der

*Stellplatzanlage Rechnung getragen.*" Dies entspricht u. E. nicht der gutachterlichen Forderung.  
Wir bitten um Prüfung.

## **Untere Naturschutzbehörde**

### I. Vorbemerkung

#### Umweltbericht

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den von uns zu vertretenden Aspekten Biotopschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung geben wir nachfolgende Anregungen.

### II. Flächennutzungsplan

2. Sofern der noch festzulegende Ausgleich nicht bereits als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies erfordert ggf. eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplan-Änderung. Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 30) getroffene Aussage, wonach eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich sei, sollte aus o. g. Grund gestrichen werden.

3. Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt sollten im Umweltbericht dargestellt und in den Planungsverfahren berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

### III. Bebauungsplan

#### Alternativenprüfung im Umweltbericht

4. Im Rahmen des Umweltberichtes sind "anderweitige Planungsmöglichkeiten" (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) aufzuzeigen. Die bisherigen Ausführungen im Umweltbericht (auch in der Begründung zum Bebauungsplan) beziehen sich auf die grundsätzlichen Standortalternativen, also Alternativen, die in erster Linie die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung relevante Frage des Standortes betreffen. Hinsichtlich der "anderweitigen Planungsmöglichkeiten" auf Ebene des Bebauungsplans sind hingegen verschiedene Planvarianten auf der ausgewählten Fläche mit dem Ziel zu prüfen, die Planung im Hinblick auf die Umweltbelange zu optimieren.  
Da der überwiegende Flächenverbrauch lt. vorliegender Konzeption für Stellplätze vorgesehen ist, regen wir an, bei der Überprüfung "anderweitiger Planungsmöglichkeiten" auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen, eine Realisierung mit weniger Flächenverbrauch (z. B. durch Verlagerung der Stellplätze unter das Gebäude) möglich ist.

#### Artenschutz

Zu den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen und den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen geben wir folgende Anregungen:

5. Der bereits vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen ist. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Beachtung der Rodungszeiten (V 01), Sicherung der angrenzenden Gehölzbestände (V 02, V 03)) beachtet werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass diese notwendigen Maßnahmen nicht vollständig in den Textteil des Bebauungsplans als Festsetzungen (oder zumindest als Hinweis) übernommen worden sind (siehe Begründung zum Bebauungsplan (S. 30)). Es ist erforderlich, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Erfordernisse (V 01, V 03, S 01) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (lediglich) empfohlenen Maßnahmen (S. 32), sollten vollständig in der Begründung benannt werden und weitgehend in den Bebauungsplan übernommen werden. Sofern die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, sollten die Gründe dargelegt werden.

6. Wir regen an, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, durch die die ökologisch sachgerechte Bauabwicklung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans – v. a. im Hinblick auf den Artenschutz (Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen) sowie die Umsetzung des Ausgleichs – gewährleistet wird. Eine entsprechende verbindliche Regelung für das Einsetzen einer ÖBB (Festsetzung, Vertrag) sollte getroffen werden.

#### Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Hinweise:

#### 7. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen

- Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s. o.) von wesentlicher Bedeutung. Daher ist der Bestand zu erfassen (Biotoptypenkartierung) und in Text sowie einer maßstabsgerechten Karte darzustellen. Die Einstufung des Grünlands ist auf Grundlage der Artenzusammensetzung und Nutzungsintensität nachvollziehbar darzulegen. Das Erfordernis der Bestandserfassung besteht sowohl für den Eingriffsbereich als auch (den bisher nicht bekannten) Bereich, auf dem weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.
- Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sollten – insbesondere im Hinblick auf die Bäume – in die Bestandserfassung einbezogen werden. Es sollte aus der Bestandskarte zweifelsfrei hervorgehen, ob die Bäume innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs stehen. Die Wertigkeit der Bäume (Art, Alter etc.) sollte im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen infolge der Baumaßnahmen dargelegt werden.
- Zu der Bestandskarte (Begründung, S. 57) weisen wir darauf hin, dass diese den o. g. Anforderungen nicht entspricht. Zudem sind die randlich eingetragenen Einzelbäume unvollständig.
- Die gemäß Unterlagen erfolgte Bestandseinstufung von Flächen als "Acker" bitten wir zu überprüfen. Nach unserer Einschätzung handelt es sich bei diesen Flächen um Grünland.

#### 8. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Voraussetzung hierfür ist, dass die möglichen Maßnahmen seitens der Stadt im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) ermittelt und im Bebauungsplan möglichst weitgehend als verbindliche Maßnahmen festgesetzt werden. Nicht festsetzungsfähige Maßnahmen sollten vertraglich zwischen Stadt und Bauherrschaft gesichert werden.

Wir regen an, über die bereits in den Unterlagen (Umweltbericht, Begründung) behandelten bzw. in den Festsetzungen festgelegten Maßnahmen hinaus nachfolgende Maßnahmen, mit denen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden können, zu prüfen und verbindlich festzulegen:

- Sofern es sich bei den im Randbereich bzw. an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume um erhaltenswerte Bäume handelt, sollten Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen ausgeschlossen werden. Wir regen an, zu überprüfen, ob dieses gewährleistet wird bzw. wie dieses gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang regen wir auch an, auf die Einhaltung der DIN 18920 hinzuweisen (gegenwärtig wird in den Unterlagen benannt, dass dies als Hinweis aufgenommen werden kann. Ein solcher Hinweis ist im Festsetzungsteil bislang nicht enthalten).
- Wir regen an, die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 4 Stellplätze) im Bereich der Stellplätze anzuordnen, damit diese die gewünschte Wirkung (insbesondere Verschattung der versiegelten Flächen) erzielen können. Mit den im Randbereich festgesetzten Bäumen wird dieser Effekt nicht erzielt.
- Für die zur Wahl stehenden Baumarten, die für die Überstellung der Stellplätze geeignet sind, sollte in Festsetzung Nr. 8.5 eine Anbindung der Artenliste (in Teil C des Textteils) ergänzt werden. Sofern hierfür die "Pflanzenliste II" vorgesehen ist, regen wir an, in der Artenliste die kleinkronigen Bäume zu streichen, da diese nur eine geringe Beschattung der versiegelten Flächen bewirken.
- Wir bitten um Überprüfung des in Festsetzung Nr. 8.5 genannten Mindest-Stammumfangs von "15 cm" (> vermutlich 16 cm).
- Die Absicht, die Dachflächen zu begrünen, wird von uns begrüßt. Gleichwohl geht aus den Unterlagen nicht hervor, warum als mindestens zu begrünende Dachfläche lediglich 65 % festgesetzt werden. Ein höherer Flächenanteil sollte im Sinne des Gutachtens "Klimaökologische Stellungnahme" angestrebt werden, wonach der Überwärmungseffekt durch Festsetzung "einer möglichst intensiven Dachbegrünung auf möglichst der gesamten Dachfläche (...) wesentlich verringert werden" (S. 17).

- Warum "bei geneigten Dächern (...) von einer Begrünung abgesehen werden" kann, "wenn die Dachflächen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (z. B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden", wird in den Unterlagen nicht erläutert. Wir weisen darauf hin, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik möglich ist, sofern die PV-Anlagen in aufgeständerter Bauweise errichtet werden (dies ist häufig der Fall, um eine optimale Ausrichtung der Paneele zu erreichen). Aufgrund der erheblichen Bedeutung der Dachbegrünung (s. o.) sollte von einer Dachbegrünung nur dann abgesehen werden können, sofern die PV-Anlage in nicht aufgeständerter Bauweise errichtet wird.
- Im Hinblick auf das o. g. Kriterium der Dachneigung ("geneigte Dächer") weisen wir darauf hin, dass die Begrünung von flach geneigten Dächern (bis 15°) problemlos, d. h. ohne besondere konstruktive Vorkehrungen zur Schubsicherung möglich ist. Da die getroffene Festsetzung einen Verzicht auf Dachbegrünung bei bereits minimaler Dachneigung (z.B. 1°) ermöglichen würde, regen wir an, bzgl. der Dachneigung einen konkreten Wert (z. B. 15°) in die Festsetzung aufzunehmen.
- Wir begrüßen die Absicht, dass Fassaden mit Kletterpflanzen begrünt werden sollen. Warum Nord- und Ostseite zu begrünen sind, nicht aber die West- und Südseite, sollte in den Unterlagen erläutert werden. Sofern die Begrünung der Fassaden bspw. wegen geplanter Fenster bzw. Glasfassaden an Süd- und Westseite nicht möglich ist, sollte der Verzicht auf Begrünung an die tatsächliche Ausführung mit Fenstern bzw. Glasfassaden geknüpft werden.
- Die bereits in die Festsetzungen (A.6.4.) aufgenommenen Maßnahmen für eine insektenfreundliche Beleuchtung (Strahlenspektrum < 3.000 Kelvin, Abstrahlgeometrie) bitten wir um den Aspekt der Zeitdauer zu ergänzen. Die Zeitdauer der Beleuchtung sollte auf eine der Nutzung angepasste Dauer beschränkt werden (z. B. durch Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung sollte ausgeschlossen werden. Die im artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Maßnahme E 04) genannte Staubdichtigkeit der Lampen sollte in der Festsetzung ergänzt werden, um einen Falleneffekt auszuschließen.
- Auch von Werbeanlagen können Lockeffekte für Insekten bzw. Lichtverschmutzung ausgehen. Da die in Festsetzung A.6.4. festgelegten Maßnahmen sich vermutlich nur auf die „normale“ Außenbeleuchtung beziehen, nicht aber auf Werbeanlagen, regen wir an, Maßnahmen zur Begrenzung negativer Auswirkungen auch für beleuchtete sowie selbstleuchtende Werbeanlagen aufzunehmen.
- Wir regen an, eine Festsetzung aufzunehmen, wonach nicht überbaute Grundstücksfreiflächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial sollte als unzulässig erklärt werden.
- Sofern Glasfassaden bzw. großzügige Fensterflächen zur Ausführung kommen (können), ist das Risiko des Vogelschlags zu bedenken, das auch artenschutzrechtlich relevant ist. Wir bitten daher, Maßnahmen verbindlich festzulegen, mit denen das Kollisionsrisiko an Glasfassaden reduziert wird, z. B. durch: Vermeidung von Durchsicht-Situationen, Verwendung von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z. B. Milchglas) oder flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25 % Deckungsgrad).

## 9. Bilanzierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

- Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte (Maßnahmenplan) wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen dargestellt werden. In der bereits vorliegenden Karte „Maßnahmenplan“ sind die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.
- Für die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsfläche ist darzulegen (und festzusetzen), welche Maßnahmen zur Aufwertung vorgesehen sind. Die auf der Fläche vorgesehenen und festgelegten Maßnahmen müssen der Bilanzierung entsprechen. Dies ist gegenwärtig nicht der Fall: Nach Festsetzung Nr. 8.6 sind auf der Fläche Baumpflanzungen vorgesehen. Aussagen über die Flächennutzung entsprechend dem in der Bilanzierung erfolgten Ansatz (Biotoptyp Nr. 06.370) sind in den Unterlagen bzw. in den Festsetzungen bislang nicht getroffen worden. Gemäß der vorliegenden, jedoch zu überprüfenden (s. o.) Bilanzierung ergibt sich ein Biotopwertdefizit in Höhe von 67.220 Punkten, das lt. Unterlagen über einen externen Ausgleich kompensiert werden soll. Für die ausstehende Festlegung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmen auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z. B. der Landschaftsplan der Stadt) hergeleitet werden sollten. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung.
- Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen ist darzulegen.

Dies erfordert auch eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc.

- Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

#### Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht

10. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
- Sofern die primär für den Ausgleich des Bebauungsplans verantwortliche Stadt beabsichtigt, den Ausgleich auf privaten Flächen festzulegen, hat sie die Verfügbarkeit der Flächen und die Umsetzung der Maßnahmen durch Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- Bei nicht festgesetzten Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Stadt sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung der Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N).

Dieser Aspekt könnte hinsichtlich des weiteren Ausgleichsbedarfs relevant sein.

- Über die Verfügbarkeit der Fläche(n), die rechtliche Sicherung der Maßnahmen/Flächen und die Gewährleistung der Umsetzung sollten Angaben in der Begründung ergänzt werden.

11. Umsetzung der Maßnahmen / Dokumentationspflicht

- Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.

### **Untere Wasserbehörde**

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

#### Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

#### Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die aktuellen "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmennutzung in Hessen" (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

### Starkregeneignisse

Maßnahmen zur naturnahen dezentralen Wasserretention sowie zur Erosionsvermeidung lassen sich häufig kostengünstig in naturschutz- oder bauplanungsrechtliche Kompensationsmaßnahmen integrieren.

Dies gilt sowohl im Außenbereich (z. B. Erosionsschutz insbesondere oberhalb von Siedlungsbereichen) wie im Innenbereich (Dachgestaltung, -begrünung, Retentionsmulden usw.).

Auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie finden Sie u. a. sowohl die hessenweite Starkregen-Hinweiskarte (als PDF und GIS-Download) als auch Informationen zu den im Projekt L`KLIMPRAX entwickelten Methoden und Datengrundlagen der kommunalen Fließpfad- und Starkregen-Gefahrenkarten.

Die Broschüre "Schäden durch Starkregen vermeiden" gibt einen komprimierten Überblick über die Projektergebnisse. Diese ist auf den Seiten des HLNUG unter nachfolgend aufgeführtem Link zu finden:

<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Schaeden-durch-Starkregen-vermeiden2020.pdf>.

### Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA- Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. (Die veralteten ATV-Arbeitsblätter wurden durch diese vollständig ersetzt und sind daher nicht mehr anzuwenden.)

Wir bitten zu beachten, dass in Kirschhausen u. U. eine Versickerung ins Grundwasser auf Grund des Gefälles und der Lage auf Felsgestein nicht möglich/sinnvoll sein könnte. Es besteht möglicherweise kein Anschluss an den Grundwasserleiter. Das würde dazu führen, dass das Niederschlagswasser oberirdisch bzw. unterirdisch als Schichtwasser unkontrolliert abfließt. Eine gezielte punktuelle Versickerung darf für Nachbargrundstücke bzw. Unterliegern keine Gefahren verursachen, wie z. B. durch Überschwemmungen, Hangrutschungen, etc.

Alternativ zur Versickerung sollte eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation zugelassen werden, falls eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte.

### Bodenschutz

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der bisher aufgetretene maximale Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- Unterhalb von 1 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet.
- Oberhalb von 1 m zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte **Z 1.1.** der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. die Zuordnungswerte **Z0\*** der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet.
- Oberhalb von 1 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggf. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte **Z 1.2.** der LAGA M 20<sup>2)</sup> unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. **Z 0** der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1. Sep. 2018.

Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## **Klimaschutz – Grundsatz und Kreisentwicklung**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/Verordnungen herangezogen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen, angemessen dimensionierte Speicher zu installieren. Zudem bieten sich Parkplatzflächen für den Bau von PV-Anlagen an und sollten berücksichtigt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem (z. B. Wärmepumpen, Pelletheizungen) mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

### Ladeinfrastruktur

Es wird angeregt, im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Grundstücke. Garagen oder Stellplätze sollten eine ausreichende Anzahl von Plätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

### Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u. a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden. Das gilt auch für Carports ("überdachte Stellplätze"). Folgende Festschreibung wird empfohlen: "Dächer auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen."

Für ein Entwässerungskonzept wird angeregt, dass das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt wird. Das Mindestvolumen der Zisternen sollte 1 cbm / 75 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

## **Landwirtschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans sollen in der Stadt Heppenheim, Ortsteil Kirschhausen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau



eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Im Regionalplan Süd sind diese Flächen als "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen, überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche – Planung" dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur ist es grundsätzlich zu bedauern, wenn Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen werden. Bei dem Flurstück 104/1 handelt es sich um Grünland, welches von einem Landwirt bewirtschaftet wird und im "Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen" (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt ist.

Da die Planung jedoch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist, wird keine Chance gesehen, die geplante Landinanspruchnahme zu verhindern. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen jedoch ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

## **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

## **Straßenverkehrsbehörde**

In dem „Bebauungsplan Nr. 9“ unter 7.2.5 und 7.4 wird der Anschluss an die B460 erläutert. Es wird jedoch nicht darauf eingegangen, ob für die Verkehrsteilnehmer aus Heppenheim kommend eine Linksabbiegerspur notwendig wird (vgl. RASSt 06, Seite 110, Bild 103). Die Stadt geht von keinem Erschließungsaufwand aus. Es ist mit dem Straßenbaulastträger (Hessen Mobil) zu klären, ob eine Linksabbiegerspur aus Heppenheim notwendig ist. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs ist eine Linksabbiegerspur zweckmäßig.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsmarktes ist eine ordnungsgemäße Erschließung notwendig und sicherzustellen. Die Gehwegbreite hat sich an den Vorgaben der RASSt 06 zu orientieren.

## **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität**

Von Seiten des Fachbereiches ergeht folgende Stellungnahme:

### Fachbereich Kreisstraßen

Auswirkungen auf die K 7, die über das übliche Maß der verkehrlichen Nutzung hinausgehen, sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

### Fachbereich ÖPNV

Top 9.2 – Verkehrserschließung (Seite 30) - Hinweis – Linie 667 – an Werktagen halbstündliches Verkehrsangebot zwischen Heppenheim und Fürth, stdl. Verkehrsangebot Fürth – Grasellenbach.

## **Gefahrenabwehr – Brandschutz**

### Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit

dem Anhang HE 1 H-VV TB anzupassen.

#### Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschosßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

#### Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zitierte Rechtsquellen

- Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
- Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
- vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht:

<http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Schneider