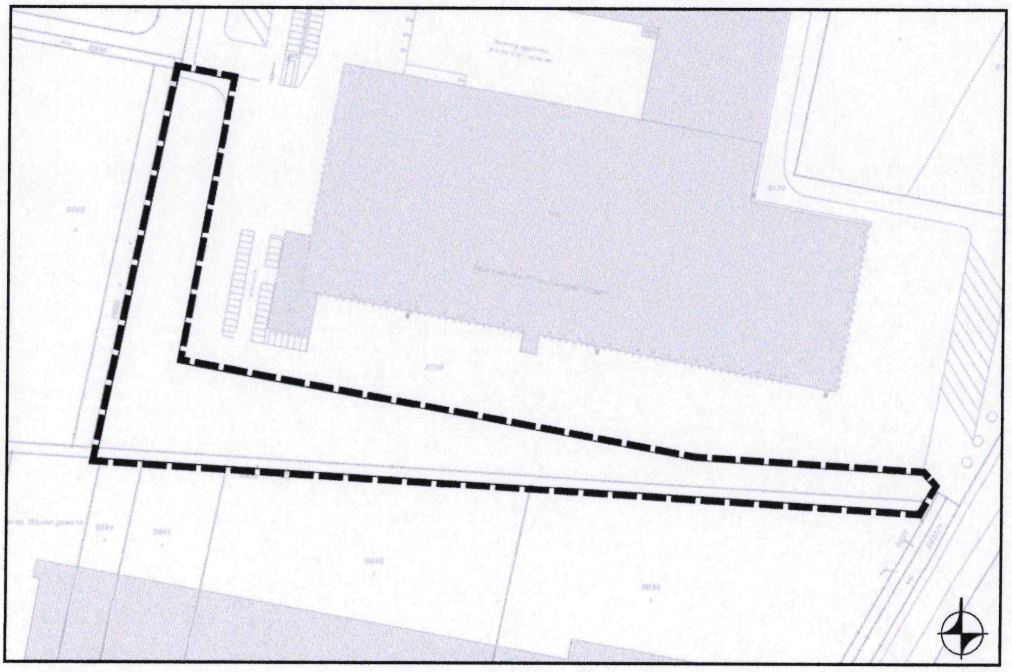
Gemeinde Heddesheim

# Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
Oktober 2019

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke

Gemeinde Heddesheim

# Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung

Fassung zur Satzung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Stephan Fritsch

## Verfasser

**MODUS CONSULT**
Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 940060

Erstellt für die Gemeinde Heddesheim

im Oktober 2019

# Inhalt

**Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext**

**Teil A Bestandteile**

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B Begründung**

B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbelange

**Anlagen**

B - 4 Kenndaten der Planung
B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6 Städtebauliches Konzept
B - 7 Fachbeitrag Verkehr und Schall
B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

# Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Bundesnaturschutzgesetz
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz
n der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl I 2014, 2269)

TA Lärm
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

DIN 18005
DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschienen im Beuth Verlag)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Wasserhaushaltsgesetz
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Unteres Bäumelgewann'", 1. Änderung und Erweiterung

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | Aufstellungsbeschluss | | |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am | 02.05.2019 |
| 1.2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 11.07.2019 |
| **2** | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am | 24.7.2019 |
| 2.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | 24.7.2019 |
| 2.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 24.07.2019 |
| 2.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 01.8.2019 |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben | vom<br>bis | 02.8.2019<br>10.9.2019 |
| 2.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis | 09.8.2019<br>10.9.2019 |
| **3** | Satzungsbeschluss nach § 10 i.V.m § 13a BauGB, § 74 LBO | | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am | 17.10.2019 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am | 17.10.2019 |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| **4** | Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO | am | 24.10.2019 |

# Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Unteres Bäumelgewann", 1. Änderung und Erweiterung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 17.10.2019 den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann", 1. Änderung und Erweiterung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Inhalt

Teil A **Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 02.10.2019, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B **Beigefügte Teile**

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

**Anlagen**

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept

B - 7 Fachbeitrag Verkehr und Schall
B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Baurechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Unteres Bäumelgewann", 1. Änderung und Erweiterung werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan und der Bebauungsplan "Im Eigentum" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersetzt und somit geändert und die hinzukommenden Flächen in den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Unteres Bäumelgewann" mit einbezogen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.2019 wird bestätigt.

Gemeinde Heddesheim

Heddesheim, den 22.10.2019

GEMEINDE 7 HEDDESHEIM

Michael Kessler, Bürgermeister

# Teil A - 1
# Planungsrechtliche Festsetzungen

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE 4 = Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ausgeschlossen sind des Weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten laut Sortimentsliste (siehe A-4 Hinweise) (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl (§§ 19, 20, 21 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im GE 4 auf maximal 110,0 m ü.NN begrenzt.

Im GE dürfen technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Lüfter, Aufzugsüberfahrt) ausnahmsweise die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 2 % der Dachfläche einnehmen.

Im GE dürfen Anlagen auf dem Dach zur Gewinnung von Solarenergie die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1 m überschreiten, wenn deren Abstand von der Gebäudeaußenkante mindestens 2 m beträgt.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwall-/wandkombinationen sind hiervon abweichend in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ´5´ im Rahmen der Vorgaben der Festsetzung Nr. 1.8 zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen oder fernmeldetechnische Nebenanlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien sind, ausnahmsweise zugelassen werden, und sind von den Planfestsetzungen abweichend Anlagen für Versickerung von Niederschlagswasser allgemein zulässig, wenn sie untergeordnet und für die Baugebiete notwendig sind.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur nicht überdacht und nur in den Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.6 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm sind mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen die Anforderungen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen einzuhalten.

Hierzu ist in der Planzeichnung eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm festgesetzt, in der die Fassaden schutzbedürftiger Räume gemäß der DIN 4109 als schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV auszuführen sind. Vom Lärmpegelbereich IV darf hierbei abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen ist, dass unter Berücksichtigung der Gebäudestellung oder etwaiger Schallschutzanlagen den Anforderungen gemäß der DIN 4109 genügt wird.

Eine angepasste Fassadenorientierung, Grundrisszonierung bzw. Gebäudestellung wird empfohlen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis von IV auf III gesenkt werden.

## 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.7.1 Bodenschutz

Bei anfallendem Erdaushub ist der Oberboden im Baugebiet geordnet abzutragen, zu lagern und soweit möglich weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt noch mit Unterboden abgedeckt werden.

### 1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien, Stellplatzbegrünung

Soweit wasserrechtlich zulässig sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 1.7.3 Dachbebegrünung

Auf einer Fläche von mindestens 40% der Dachflächen über Gebäuden ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser Flächenanteil der Dachbegrünung darf auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück im Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" erbracht werden.

### 1.7.4 Versickerung

Leicht verschmutztes Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen sowie mind. 30% der anfallenden Dachabwässer sind auf den Grundstücken flächig in Versickerungsteichen oder -gräben zur Versickerung zu bringen.

Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässern ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.

### 1.7.5 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-,Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

### 1.7.6 Leuchtmittel

Es sind nach unten abstrahlende, insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden. Leuchten in den Freiflächen müssen zum Gebäude hin abstrahlen.

### 1.7.7 Artenschutz

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.

Vor einem Eingriff während der Aktivitätszeit von streng geschutzten Reptilien ist durch fachkundig gestellte Kleintierzäune der Einwanderung von Mauer- oder Zauneidechsen vom Bahngelände her vorzubeugen.

Vor dem Eingriff ist (im Allgemeinen durch ökologische Baubetreuung) sicher zu stellen, dass sich keine streng geschützten Reptilien im abgesperrten Baufeld aufhalten.

Falls im Baufeld Eidechsen vorkommen, so sind diese fachgerecht (im Allgemeinen mit ökologischer Baubetreuung) in ein Haupthabitatsareal außerhalb des Baufelds zu vergrämen.

## 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Maximal 200 m² der Fläche mit der Zweckbestimmung ´5´dürfen insgesamt versiegelt werden, und zwar nur

- für nicht direkt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Verkehrsflächen auf insgesamt maximal 50 m²,
- für Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwall-/ wandkombinationen, die maximal 8 m hoch und nach außen (westlich) eingegrünt sind, und zwar die Wand durch Gehölze bzw. Rank-/Kletterpflanzen,

- durch gemäß der Festsetzung Nr. 1.4 ausnahmsweise zulässige, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO inkl. Einfriedungen.

In der Fläche ´5´ sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (Grenzabstand maximal 10 m) mindestens alle 20 m ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und auf mindestens 80% der Länge geschlossene Sträucherstreifen zu entwickeln.

In der Fläche ´5´ sind Versickerungsmulden zulässig. Diese sind als Extensivwiese aus autochthonem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen und zumindest am Westrand mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Auf dem nicht versiegelbaren Flächenanteil der Fläche ´5´, der keine Versickerungsmulde ist, sind insgesamt mindestens der Hälfte der Fläche mit Gehölzpflanzungen zu begrünen und die andere Hälfte als Extensivwiese aus autochthonem Saatgutregionaler Herkunft anzulegen.

Auf Baugrundstücken ist pro 6 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum an den PKW-Stellplätzen zu pflanzen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm zu pflanzen, und zwar je m² ein Strauch, in Gruppen von mindestens 3-5 Stück der gleichen Art.

Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisseabgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionalerHerkunft zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit der Einreichung des Bauantrags vorzulegen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

## 1.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Festsetzungen Nr. 1.7.3 und Nr. 1.8 festgesetzten Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

# Teil A - 2
# Örtliche Bauvorschriften

# 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

## 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 2.1.1 Dachneigung

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

### 2.1.2 Farbliche Gestaltung

Für die farbliche Gestaltung der Fassade und der Dacheindeckung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

### 2.1.3 Eingrünung von Lärmschutzanlagen

Alle Lärmschutzwände und alle Wall-/Wandkombinationen sind nach Westen und Süden hin einzugrünen.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist im GE 4 auf maximal 110,0 m ü,NN begrenzt.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die benachbarten Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen.

## 2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden.

Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ´5´ darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

## 2.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit mind. 2,50 m hohen Sichtschutzwänden einzufrieden und mit Laubgehölzen einzupflanzen, außer die dortigen Abfallbehälter sind von außerhalb der Grundstücksgrenze nicht einsehbar oder es handelt sich um untergeordnete, schlecht einsehbare Abfallbehälter, auf welche die Sicht von Gehölzen an der Grundstücksgrenze verdeckt wird.

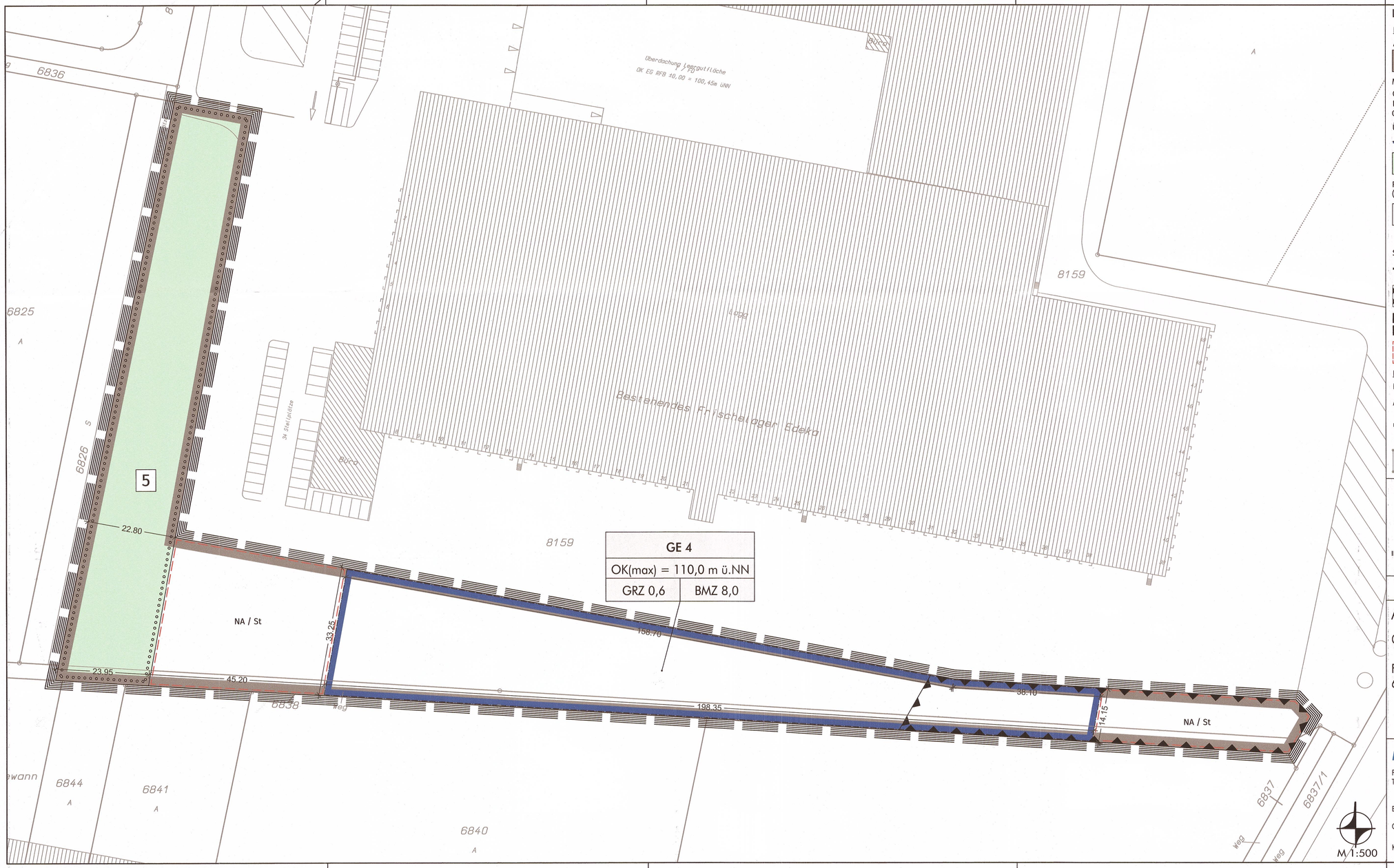
## 2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO))

Als Grundstückseinfriedung allgemein zulässig sind nur Gitterkonstruktionen oder Drahtgeflechte.

## 2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

# Teil A - 3
# Planfestsetzungen




## Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| GRZ 0,6 | max. Grundflächenzahl (Bsp.) |
| BMZ 8,0 | max. Baumassenzahl (Bsp.) |
| OK(max) = 110,0 m ü. NN | maximale Oberkante baulicher Anlagen (Bsp.) |

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Flächen für das Anpflanzen von Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

5 — Zweckbestimmung ´5´ (Beispiel)

Sonstige Zeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm: schalldämmende Außenbauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

II. Hinweise

Nutzungsschablone

| Art d. baul. Nutzung | GE 4 | | |
|---|---|---|---|
| | OK(max) = 110,0 m ü.NN | | max. Oberkante baulicher Anlagen |
| max. Grundflächenzahl | GRZ 0,6 | BMZ 8,0 | max. Baumassenzahl |

16.00 — Vermaßung in Meter

6840 — Flurstück lt. Kataster
Flurstücksnummer lt. Kataster

# Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung

Fassung zur Satzung

### Auftraggeber:

Gemeinde Heddesheim

Fritz-Kessler-Platz
68542 Heddesheim

### Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 17.10.2019 werden bestätigt.

Gemeinde Heddesheim, Bürgermeisteramt, den 22.10.2019

GEMEINDE HEDDESHEIM

Michael Kessler, Bürgermeister


MODUS CONSULT

Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: MC

Gez.: stf 02.10.2019

Karlsruhe, den 18.10.2019

Dr.-Ing. F. Gericke


### Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 24.10.2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Heddesheim, den 24.10.2019

# Teil A - 4
# Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

# Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie und Rohstoffe vorhandenen bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten ( z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 ´Erdarbeiten´ ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VwV Boden Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß VwV Boden einhalten. Die Zulässigkeit des Einbaus von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu prüfen.

## Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

Im Plangebiet sind bisher keine Kulturdenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es außerhalb der bebauten Gebiete nicht nur archäologische, sondern auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt. Meist und insbesondere handelt es sich dabei um Klein- und Flurdenkmale, wie zum Beispiel historische Grenzsteine.

Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmale zu behandeln, sofern sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, wäre jeweils und im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege zu klären. Immer sind bauliche Eingriffe im Bereich von Kulturdenkmalen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

## Altlasten

Falls Bodenauffälligkeiten bei der Baumaßnahme angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um gegebenenfalls weitere notwendige Maßnahmen festzulegen.

## Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 222.039 (Mannheim Käfertal), dessen Rechtsverordnung zu beachten ist.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

## Entwässerung

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 27.12.1996) enthalten. Unter Beachtung des Entwurfs ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt- zu beantragen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das

Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen. Eine ordnungsgemäße Versickerung findet bei Bodendurchlässigkeitswerten von kf = 10-3 m/s bis 10-6 m/s statt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA- Arbeitsblatt 138, das DWA-Merkblatt 153 bzw. die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zugrunde zu legen.

Es wird empfohlen, stark befahrenen Verkehrsflächen bzw. LKW-Flächen und Anlieferbereiche an die Kanalisation anzuschließen. Soll das Niederschlagswasser dieser Flächen trotzdem versickert werden, muss die Schadlosigkeit des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Einzelfall im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft werden.

**Leitungen**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen der EnBW wird empfohlen, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Parallel zum Bahngelände verläuft das bahneigene Streckenfernmeldekabel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6837/1.

Es wird darauf hingewiesen, dass Neuanpflanzungen zu Kabelschäden führen können. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen, z.B. vor Schäden durch Wurzelbildung, sind zu treffen.

Im westlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan.) Für Neupflanzungen, besonders von Bäumen, wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 hingewiesen. Im Fall der Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom wird empfohlen, sich mit der Bauherrenberatung der EnBW in Verbindung zu setzten. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Für die bestehenden Hausanschlussleitung der Stadtwerke Viernheim GmbH im nördlichen Bereich gilt die allgemeinen Leitungsschutzvorschriften.

Im westlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. In diesem Bereich ist bei Neupflanzungen, besonders von Bäumen, das

"Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom muss sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Leitung der Stadtwerke Viernheim GmbH, die einfachen Bestandsschutz hat und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen oder zu verlegen ist. Auf die allgemeinen Schutzbestimmungen der Stadtwerke Viernheim GmbH wird wegen dieser und Hausanschlussleitungen hingewiesen.

### Fluglärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Mannheim und im Nahbereich des militärischen US-Flugplatzes Heidelberg. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen sind. Die Wehrbereichsverwaltung Süd legte im Bebauungsplanverfahren "Unteres Bäumelgewann" dar, dass Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

### Brandschutz

Für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 $m^3/h$ über mind. 2 h nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. Die entsprechenden Wasserlieferungen sind nach der Erschließung, bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, nachzuweisen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt. Der Abstand der Hydranten zueinander darf nicht zu groß gewählt werden. Der Bauherr hat eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Beachtung der Brandschutzvorschriften sicherzustellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80m betragen. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1 ,5 bar abfallen.

Die Erschließung muss so ausgeführt sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.

### Nähe zu Bahnanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Die DB Services Immobilien GmbH legte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Unteres Bäumelgewann" dar, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können und Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, ausgeschlossen sind.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 ´Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle´ zu planen und herzustellen.

In Bahndammböschungen, die vermutlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechsen sind, wird nicht eingegriffen. Es wird jedoch empfohlen, bei der Ausführungsplanung Maßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass während der an die Bahndammböschungen angrenzenden Baumaßnahmen keine einwandernden Zauneidechsen verletzt oder getötet werden.

### Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Nach LFU 2002 stehen dafür die folgenden Bäume und Sträucher zur Auswahl:

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica), Faulbaum (Frangula alnus), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior),

Silber-Pappel (Populus alba), Zitterpappel (Populus tremula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), Sal-Weide (Salix caprea), Grau-Weide (Salix cinerea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Fahl-Weide (Salix rubens), Mandel-Weide (Salix triandra), Korb-Weide (Salix viminalis), Winter-Linde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor),

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Echte Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Die Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Landwirtschaftliche Flächen**

Sollten landwirtschaftliche Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereiches durch die Bautätigkeit in Mitleidenschaft gezogen werden, sind diese wieder herzurichten.

Bei der Eingrünung ist darauf zu achten, dass der jeweils erforderliche Pflanzabstand eingehalten wird.

**Sortimentsliste gemäß dem Sortimentskonzept der Gemeinde Heddesheim (GMA-Empfehlung):**

Zentrenrelevante Sortimente:

- Gesundheitsartikel, Apotheken- und Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel

- Leuchten
- Fotobedarf
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Matratzen), Teppiche
- (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
- Kunst/ Antiquitäten
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungsrelevante (und ggf. zentrenrelevante) Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

nicht zentrenrelevante Sortimente:

- alle nicht vorstehend genannten Artikel

**Einsicht in DIN-Normen**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" von November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) kann im Rathaus Heddesheim eingesehen werden.

Teil B
Begründung

# Teil B: Begründung

**B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 30**

1. Anlass der Planung ..... 30

2. Räumlicher Geltungsbereich ..... 30

3. Einordnung in übergeordnete Planungen ..... 31

3.1 Landesentwicklungsplanung ..... 31

3.2 Regionalplanung ..... 31

3.3 Flächennutzungsplanung ..... 31

3.4 Verbindliche Bauleitplanung ..... 31

4. Bestandsanalyse ..... 31

4.1 Gelände ..... 31

4.2 Erschließungssituation ..... 32

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen ..... 32

5. Ziele der Planung ..... 32

5.1 Grundzüge der Planung ..... 32

5.2 Nutzungskonzept ..... 32

5.3 Erschließung ..... 33

5.4 Schallemissionen ..... 33

5.5 Grünordnung ..... 34

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 34

**B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften ..... 40**

**B - 3: Umweltbelange ..... 43**

# B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

## 1. Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" im Gewerbegebiet von Heddesheim muss geändert werden, da sich der Bedarf für das Vollgutlager des Getränkevertriebs aufgrund der Leergutmengen und hygienischen Anforderungen erweitert hat. Im Speziellen sollen Getränkekisten überdacht werden zwecks Verschattung im Sommer. Der funktional sinnvolle Standort nördlich des Getränkevertriebs liegt im Bereich einer Versickerungsmulde, welche verlegt werden soll an den Gebietsrand westlich des bestehenden Frischelagers.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese erforderliche Änderung zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei besteht weder ein enger zeitlicher noch ein enger sachlicher Zusammenhang mit dem zu ändernden Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" von 2012, bei dem die heute notwendige Gebäudeergänzung mit kostenaufwendiger Verlegung der zwischenzeitlich erstellten bestehenden Versickerungsmulde in keiner Weise absehbar war, d.h. der heutige Anlass der Planung.

Zwecks Verlagerung der Versickerungsmulde wird zudem im Nord-Westen ein Teil des angrenzenden Bebauungsplangebietes ´Im Eigentum´ in den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften einbezogen und ersetzt.

Die kleinflächige Innenentwicklung - im Wesentlichen eine betriebsinterne Nachverdichtung und Umorganisation - soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 6838 (teilw.) und 8159 (teilw.). Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch das Flst. Nr. 8159, im Osten durch den Weg Flst. Nr. 6837/1, im Süden durch die Flst. Nr. 6839, 6840, 6841, 6844 und 6845 und im Westen durch das 6826. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,99 Hektar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) zeichnerisch dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Heddesheim befindet sich im Verdichtungsraum im Mittelbereich des Oberzentrums Mannheim.

### 3.2 Regionalplanung

Der Einheitliche Regionalplan Unterer Neckar weist die Gemeinde Heddesheim als nicht zentralen Ort und Siedlungsbereich Gewerbe aus. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Gewerbe.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet überlagert im Norden teilweise den Bebauungsplan "Im Eigentum" von 2005 und den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" von 2012. Durch die Bebauungsplanung und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden alle bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Überlagerungsbereich ersetzt und dadurch geändert, da dort dann das neuere Recht gilt.

Im von der Überlagerung nicht erfassten Teilbereich des Bebauungsplanes "Im Eigentum" bleibt die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Das dortige Gewerbegebiet kann für sich entwickelt werden und die Änderungen im Überlagerungsbereich sind bei der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt. Es bleibt eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit bestehen.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet und seine Anschlüsse an die Umgebung sind - abgesehen von der Versickerungsmulde, die weite Teile des Änderungsbereiches umfasst - relativ eben.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der K 4135 im erschlossenen Firmengelände der Firma Edeka. Über die Edekastraße kann die überörtliche Erschließung über die L 541 und die Bundesautobahn A 5 erfolgen.

Östlich des Geltungsbereichs besteht ein landwirtschaftlicher Weg.

### 4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher als Versickerungsmulde zwischen seitlich liegenden internen Verkehrserschließungsflächen und Begrünungsfläche benutzt.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Edeka-Frischelager. Südlich liegt ein Getränkevertrieb mit vorgelagerten Stellplätzen. Östlich grenzt eine Bahnlinie an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die Verbindung der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den beiden Lagergebäuden und die Ermöglichung der Verlagerung der Versickerungsmulde.

### 5.2 Nutzungskonzept

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes. In diesem soll insbesondere ein niedrigeres Getränke- und Leergutlager zwischen den bestehenden Firmengebäuden der Firma Edeka realisiert werden können. Die aktuell dort bestehende Versickerungsmulde soll in den westlichen Bereich des Geltungsbereichs verlagert werden.

Die Grundstückserschließung des Getränkevertriebs soll über zwei Zufahrten vom nördlich angrenzenden Grundstück von Edeka erfolgen können. Zum Anschluss an dieses Grundstück überlagert der Geltungsbereich auch in geringem Umfang einen Teil des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes ´Im Eigentum´.

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das Grundstück der Firma Edeka erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Unteres Bäumelgewann" wurde – aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler Leutwein und Partner GBR aus dem Jahre 2009, ergänzt 2010 – die Verkehrserzeugung des geplanten Getränkevertriebs südlich des Frischelagers vom Büro Modus Consult geprüft. Gemäß den Angaben der Edeka ergibt sich durch die Ergänzung des Vollgutlagers keine Erhöhung des dabei angesetzten PKW- und LKW-Verkehrs. Dem entsprechend sind aufgrund der Planung keine über die damaligen Ansätze hinausgehenden Verkehre im Straßennetz zu erwarten.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen.

### 5.3.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze kann über das Gelände der Firma Edeka erfolgen. Im Bereich ´5´ soll unverschmutztes Regenwasser versickert werden.

## 5.4 Schallemissionen

Für das Bebauungsplanverfahren "Unteres Bäumelgewann" wurde vom Büro Modus Consult im schalltechnischen Gutachten die schalltechnische Verträglichkeit der Ansiedlung des geplanten Getränkevertriebs dokumentiert. Das lärmtechnische Modell ist nun vom Büro Modus Consult gemäß den Angaben der Firma Edeka hinsichtlich der geplanten Ergänzung des Vollgutlagers und der hierdurch zu erwartenden Verkehre (LKW, Gabelstapler; lärmemittierende Lüftungs-/Kühlanlagen sind nicht geplant) fortgeschrieben worden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die Bebauungsplanung unter Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm realisieren lässt, auch da sich die Gesamtzahl der LKW gegenüber dem damaligen Ansatz nicht erhöht. Im Plangebiet sind generell die Vorgaben der TA Lärm zu beachten. Insofern ist ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm rechtlich sichergestellt. Insbesondere die Wohnbebauung am Ortsrand von Heddesheim und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind entsprechend geschützt. Die Möglichkeit zur Ausbildung eines Lärmschutzes westlich der geplanten Versickerungsmulde wird entsprechend dem Vorsorgegrundsatz planerisch eröffnet, falls sie einmal erforderlich werden sollten.

Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Zusammenhangs und Planwerks bleibt die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm wie bereits im Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" festgesetzt. Durch sonstigen Verkehrslärm sind keine zusätzlichen Anforderungen zu erwarten, auch da sich der Gebietstyp Gewerbegebiet nicht ändert. Bei der geplanten Ergänzung des Vollgutlagers ist konkret kein schutzwürdiger Aufenthaltsraum geplant. Zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm wären mit den Außenbauteilen von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet die Anforderungen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

## 5.5 Grünordnung

Die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft sind im Teil B-3 Umweltbelange beschrieben, auf den hier verwiesen wird. Das Plangebiet bleibt von begrünten Freibereichen umgeben. Der Standort der Versickerungsmulde wird verlegt.

## 5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Unteres Bäumelgewann" kommen mit gleicher Begründung weitgehend auch im Änderungs- und Erweiterungsbereich zur Anwendung. Auf deren damalige Begründung wird insofern ergänzend verwiesen.

Im restlichen Bereich des Bereich des Bebauungsplans "Unteres Bäumelgewann" gelten die Festsetzungen unverändert fort.

### 5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen jenen des Bebauungsplans ´Unteres Bäumelgewann´. Dem entsprechend sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig und nach der aktuellen Sortimentsliste zentrenrelvante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen. Es werden nur solche Tankstellen zugelassen, die dem Gewerbebetrieb selbst dienen, um keine unnötigen Verkehre in das Gebiet zu lenken, zumal eine Zufahrt von der Kreisstraße aus nicht vorgesehen ist. Um Schallkonflikten vorzubeugen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Hierdurch werden die angestrebte gewerbliche Nutzung geschützt, ein homogener Gebietscharakter im Gewerbegebiet von Heddesheim gefördert und Trading-Down-Effekte durch Vergnügungsstätten vermieden.

### 5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grund- und Baumassenzahl

Um ein homogenes Ortsbild zu schaffen, wird in Entsprechung zum Gewerbegebiet "Unteres Bäumelgewann" die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Baumassenzahl auf 8,0 festgesetzt. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Durch sie darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierdurch wird eine zu große Versiegelung vermieden. Um zu große Bauvolumina zum Schutz des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist zudem die Baumassenzahl festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen unterschreitet jene des Bebauungsplanes ´Unteres Bäumelgewann´, da sich der Bereich unterordnen soll und so die Baumassen gegliedert werden, um sie gut das Orst- und Landschaftsbild einzubinden.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile soll diese zwecks einer flexiblen Bauausbildung grundsätzlich ermöglichen. Zur Förderung von Solaranlagen auf dem Dach wird diesen ebenfalls eine Überschreitungsmöglichkeit der Höhe zugebilligt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung sind der Umfang der Überschreitungsmöglichkeiten und die Lage von Solaranlagen begrenzt.

### 5.6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster liegt zwischen den bestehenden Hallen, denen sich so das mögliche Bauvolumen unterordnet.

### 5.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ´5´ sind Nebenanlagen, die nicht im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen oder fernmeldetechnische Nebenanlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien sind, Stellplätze und Garagen unzulässig, da im Baufenster hierfür ausreichend Platz ist und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Gebietsrand ohne diese Nutzungen angestrebt wird. Eingegrünte Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwall-/-wandkombinationen werden zum Schutz der Wohnbebauung von Heddesheim begrenzt zugelassen. Da im Änderungsbereich das Baufenster eng - zwischen den Gebäuden – gefasst ist, sind hier ergänzend Flächen für Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sollen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz des Landschaftsbildes nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie untergeordnet und für die Baugebiete notwendig sind. Versickerungsanlagen mit den festgesetzten Merkmalen sind durch zustimmende Baugenehmigung allgemein zulässig.

### 5.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.

### 5.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die entlang der Bahn liegende Leitung ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im bestehenden Bebauungsplan gesichert. Die Leitung unter dem künftigen Hallenbereich wird dort künftig nicht mehr liegen.

### 5.6.7 Immissionsschutz

Zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm sind mit den Außenbauteilen von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet die Anforderungen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Eine Fortschreibung der DIN 4109 auf ihre Fassung von 2018 ergäbe im Ergebnis keine substanzielle Änderung in den Anforderungen. Im Sinnen eines einheitlichen Planwerkes bleibt die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm wie bereits im Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" festgesetzt.

Wird in einem Schallgutachten unter Beachtung der Gebäudestellung oder etwaiger Schallschutzanlagen nachgewiesen, dass der Außenlärmpegel niedriger ist, dann kann vom Lärmpegelbereich IV abgewichen werden.

### 5.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Vorgaben zum Bodenschutz dienen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Schutz des Mutterbodens. Zur Förderung der Wasserneubildungsrate und des Ortsbildes werden wasserdurchlässige PKW-Stellplätze (die konkret nicht geplant sind) angestrebt.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes werden zudem Vorgaben zur Versickerung gemacht. Neben der Versickerung von Dachflächenwasser ist analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen "Im Eigentum" und "Unteres Bäumelgewann" die Versickerung leicht verschmutzten Oberflächenwassers von Wegen und Plätzen festgesetzt. Von einer leichten Verschmutzung ist nicht mehr auszugehen, wenn der Versickerung aufgrund der Verschmutzung Wasserrecht entgegensteht. Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink werden zur Vermeidung der schädlichen Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen.

Die extensive Dachbegrünung ist festgesetzt, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern. Der Flächenanteil gilt übergreifend für das durch die Änderung vergrößerte Gebiet "Unteres Bäumelgewann". Vorteile des Gründaches sind: Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, Wert als biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung und die Verbesserung des Kleinklimas.

Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung vorgegeben. Insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Abstrahlrichtungen der Außenbeleuchtung festgesetzt.

Zum Schutz der Vögel sind als Vorsorgemaßnahme Gehölzrodungen zeitlich eingeschränkt. Der im Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" eigens festgesetzte Schutz bodenbrütender Vögel gilt ist heute im GE 4 nicht mehr nötig (außer es ergäbe sich unmittelbar aus dem Artenschutzrecht eine solche Erfordernis), da das Areal inzwischen kein Acker mehr ist sondern vorbelastet im Gewerbegebiet liegt.

Zum Schutz der Eidechsen sind aus dem Fachbeitrag Artenschutz abgeleitete Maßnahmen zu treffen.

### 5.6.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzungsfestsetzungen orientieren sich an jenen des Bebauungsplans "Unteres Bäumelgewann". Diese dienen der Begrünung des Plangebietes insbesondere an seinem Rand, der Einbindung in die Landschaft und der ökologischen Kompensation. Am Gebietsrand sind hierfür Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und extensive Wiesen vorgesehen, auf unversiegelten Restflächen eine jeweils hälftiger Anteil von Gehölzen und Extensivwiese.

Die Versickerungsmulde soll an den westseitigen und zum Ort hin (im Bedarfsfall) eingegrünte Lärmschutzanlagen ermöglicht.

Für den Fall nicht überdachter PKW-Stellplätze sind Baumpflanzungen festgesetzt. Die nachzuweisenden Maßnahmen und ihre Pflege dienen dauerhaft der ökologischen Aufwertung und dem Orts- und Landschaftsbild.

Um die für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen bzw. optional Lärmschutzanlagen gewährleisten zu können ist eine begrenzte Versiegelung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugelassen.

Die Pflanzgebote beinhalten konkludent auch ein Erhaltungsgebot.

### 5.6.10 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan dienen der naturschutzfachlichen Kompensation der zu erwarteten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanung. Darüber hinaus werden weitere Kompensationsmaßnahmen mit vertraglicher Sicherung durchgeführt. Die Eingriffe im Plangebiet werden dabei rechnerisch vollständig kompensiert (vgl. Teil B-3).

# Teil B - 2
# Begründung der örtlichen Bauvorschriften

# B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## 6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Bäumelgewann" (s. Teil B-1 Kapitel 2) überein. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

## 7. Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper und Werbeanlagen in die Umgebung Wert gelegt. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Unteres Bäumelgewann" gelten im Wesentlichen auch für den Änderungs-/Erweiterungsbereich.

### 7.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 7.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zu Farbe und Dachneigung sind zwecks eines abgestimmten und gelungenen Erscheinungsbildes getroffen. Für Lärmschutzanlagen ist zum Schutz des Landschaftsbildes deren Eingrünung vorzusehen, beispielsweise in Form von Pflanzungen auf oder vor den Lärmschutzanlagen.

#### 7.1.2 Werbeanlagen

Die Vorgaben zu Werbeanlagen schützen das Orts- und Landschaftsbild und erlauben Werbung hinreichend. Werbeanlagen sind nur am Gebäude und bis zur im Bebauungsplan festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von Störungen und zwecks der Verkehrssicherheit darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung für den Verkehr, die benachbarten Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen.

### 7.1.3 Unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für Abfallbehälter

Zum Schutz bzw. zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sind Arbeits- und Lagerflächen und Plätze für Abfallbehälter insbesondere straßenseitig reglementiert und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Verdeckte Plätze von Abfallbehältern, die keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben, werden weniger restriktiv behandelt.

### 7.1.4 Einfriedungen

Zwecks einer reduzierten optischen Trennwirkung am Gebietsrand um im Gebiet und einer einheitlichen Gestaltung sind als Einfriedung nur Gitterkonstruktionen oder Drahtgeflechte zugelassen.

### 7.1.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

# Teil B - 3
# Umweltbelange

# B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die Gebietsgröße kleiner als 1 ha ist. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans könnten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Vorliegend soll auf eine Kompensation aber nicht verzichtet werden, da gebietsintern durch die Planung ein größerer Eingriff als bisher zugelassen wird. Diese wird in Anlehnung an die Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" – dessen Ausgleichsbilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung von 2005 erfolgte – bezogen auf den fiktiven (rechtlichen) Bestand festgelegt. Sie berücksichtigt, dass die GRZ gleich bleibt, im restlichen Bereich des Bebauungsplans "Unteres Bäumelgewann" in den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen" die versiegelbare Gesamtfläche, ebenso die Gesamtzahl der Bäume, sowie die auf dem gleichbleibenden Betriebsgrundstück anfallende Niederschlagsmenge. Die bilanziell maßgeblichen Änderungen sind:

| **Nutzungstyp** | **Wert-punkte (pro m²)** | **Bestand (m²)** | **Planung (m²)** | **Flächen-bilanz (m²)** | **Ausgleichs-bilanz (WP)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Periodisch/temporäre Becken | 24 | 4.236 | 0 | -4.236 | -101.664 |
| Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch) | 27 | 1.608 | 0 | -1.608 | -43.416 |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) | 21 | 804 | 0 | -804 | -16.884 |
| Versiegelte Freiflächen mit Versickerung | 6 | 0 | 2.451 | 2.451 | 14.706 |
| Überbaute Flächen mit Regenwasserversickerung | 6 | 0 | 2.518 | 2.518 | 15.108 |
| Überbaute Dachfläche extensiv begrünt | 19 | 0 | 1.679 | 1.679 | 31.901 |
| | | | | | **-100.249** |

**Tab. 1:** Ausgleichsbilanzierung ohne Fläche ´5´

| Nutzungstyp | Wert-punkte (pro m²) | Bestand (m²) | Planung (m²) | Flächen-bilanz (m²) | Ausgleichs-bilanz (WP) |
|---|---|---|---|---|---|
| gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich | 14 | 2.300 | 0 | -2.300 | -32.200 |
| Versiegelte Fläche mit Versickerung | 6 | 62 | 200 | 138 | 828 |
| Periodisch/temporäre Becken | 24 | 0 | 1.950 | 1.950 | 46.800 |
| Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch) | 27 | 623 | 573 | -50 | -1.350 |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) | 21 | 311 | 573 | 262 | 5.502 |
| Zuschlag Bäume (3 m² je Baumpflanzung angesetzt) | 93 | 17 | 7 | -10 | -930 |
| | | | | | **18.650** |

**Tab. 2:** Ausgleichsbilanzierung Fläche ´5´

Insgesamt ergibt sich damit ein externer Kompensationsbedarf von 81.599 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt durch Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag, in dem analog zum Bebauungsplan ´Unteres Bäumelgewann´ Dachbegrünung für das im Umbau befindliche Trockensortimentlager der Edeka festgeschrieben werden soll (über die Anforderungen der Bebauungsplanfestsetzungen hinaus). Da der Wechsel von "Überbauter Fläche mit Regenwasserversickerung" zu "Überbauter Dachfläche extensiv begrünt" eine Aufwertung von 13 WP/m² ergibt, ergibt sich ein gewählter Kompensationsumfang von 6.277 m² zusätzliche extensive Dachbegrünung.

Der Realisierbarkeit der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung (s. Anlage B-8), auf die hier verwiesen wird, nicht zu erwarten. Der Gehölzrodungszeitpunkt ist geregelt. Außerdem sind Vorsorgemaßnahmen für Eidechsen notwendig. Um Summationseffekten entgegenzuwirken, sind zu Gunsten der Avifauna Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Für das Landschaftsbild im Ortsgebiet ist die geordnete Innenentwicklung begrenzter Höhe keine maßgebliche Änderung. Besondere Betroffenheiten des Schutzgutes Mensch bestehen aufgrund der Planung nicht.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind dem entsprechend vertretbar.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch die geplante Bebauung wird keine Flächenneuinanspruchnahme außerorts bewirkt und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Heddesheim hat keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Im Übrigen umfasst das (seit langem gewerblich genutzte) Plangebiet ausschließlich bereits bestehende Betriebsgrundstücksfläche.

Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen und Abfälle, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Evtl. Bodenbelastungen sind nach fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen. Für das zu erwartende anfallende Regenwasser ist eine neue Versickerungsmulde vorgesehen.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

# Teil B - 4
# Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

| Flächenverteilung | m² |
|---|---|
| Überbaubare Grundstücksfläche | 4.195 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 3.425 |
| sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche | 2.325 |
| Gesamt | 9.945 |

# Teil B - 5
# Übersichtsplan Geltungsbereich

Gemeinde Heddesheim - Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.000

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gondke

21104-3 PL24, Übersichtsplan Geltungsbereich, stf, Karlsruhe, 27.06.2019

# Teil B - 6
# Städtebauliches Konzept

Edeka Frischelager

Neue Lage Versickerungsmulde mit technischem Substrat
Annahmen:
Sohlhöhe Mulde = 96,50 m+NN
getrennte Einleitung von behandlungsbedürftigem (bb) und
nicht-behandlungsbedürftigem (nbb) Regenwasser:
Einleitung bb-Regenwasser bei 96,80 m+NN
Einleitung nbb-Regenwasser bei 97,32 m+NN
WST Mulde (T = 5a) = 96,80 m+NN
WST Mulde (T = 30a) = 97,10 m+NN
WST Mulde (T = 100a) = 97,32 m+NN
max. Fläche Sohle Mulde = ca.1.351 m²
max. Fläche OK Mulde = ca.1.963 m²
Tiefste OK Gelände = 99,18 m+NN

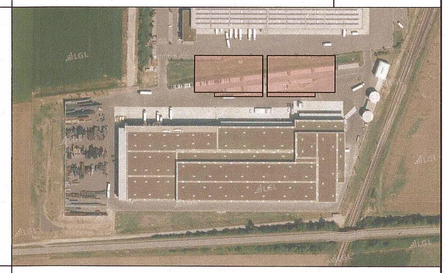
Bereitsstellungshalle. 1
(Edeka Getränkelogistik)
4210 m²
±0.00 = 99,42 müNN

Bereitsstellungshalle. 2
(Edeka Getränkelogistik)
4210 m²
±0.00 = 99,42 müNN

Edeka Getränkelogistik

Legende

- Gebäude Bestand
- Versiegelte Fläche
- Gebäude Neu ( bislang versiegelt )
- Gebäude Neu ( bislang begrünt )
- Vordach Neu
- Grünfläche Bestand
- Grünfläche Neu
- Versiegelte Fläche Neu ( bislang begrünt )

| | | | |
|---|---|---|---|
| Titel: | **BAUANTRAG** | | Projekt-Nr.: P_243 |
| Bauvorhaben: | Neubau Bereitstellungshallen Getränkelogistik | | |
| | Raiffeisenstraße 1d<br>68542 Heddesheim | | Flst.-Nr.: 6840 |
| Luftbild: |  | | |
| | ▼ OK FFB Bereitstellunghalle = ±0.00 = 99,42 m ü.NN | | |
| Bauherr: | Edeka Südwest eG<br>Edekastraße 1<br>77656 Offenburg<br>VORABZUG<br>Unterschrift | | |
| Architekt: | MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO<br>Raiffeisenstraße 9, 77704 Oberkirch<br>T 07802 - 7044-0, F 07802 - 7044-400<br>info@architektur-buero.de, www.architektur-buero.de<br>Unterschrift | | |
| Plan: | Übersichtsplan | | Maßstab: 1:500 |
| Auftrags-Nr.: A_12318 | Plot-Nr.: 1410 | Datum: 29.03.2019 | Zeichner: rb | Plan-Nr.: BA 01 |

# Teil B - 7
# Fachbeitrag Verkehr und Schall

# Fachbeitrag Verkehr und Schall

*Nachfolgend sind aufbauend auf den Grundlagen des Verkehrsgutachten vom März 2013 sowie des Schalltechnischen Gutachtens vom Januar 2012 für den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" die Änderungen zusammengestellt, welche künftig im geänderten und erweiterten Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung angesetzt werden.*

## 1. Fachbeitrag Verkehr

Die aus dem Verkehrsgutachten vom März 2013 getroffenen Annahmen für das auftretende Verkehrsaufkommen der Firmen EDEKA und Kempf Getränkegroßhandel sind auch mit der Bebauungsplanung "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung weiterhin gültig. Eine Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs durch den Neubau der Bereitstellungshallen der Getränkelogistik ist nach Auskunft der Firma EDEKA nicht gegeben. Dem entsprechend sind aufgrund der Planung keine über die damaligen Ansätze hinausgehenden Verkehre im Straßennetz zu erwarten.

## 2. Fachbeitrag Schall

### 2.1 Schallquellen und Emissionen

Für den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" - 1. Änderung und Erweiterung ist auf Grundlage des Schalltechnisches Gutachtens vom Januar 2012 für den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" anhand der umgesetzten Bebauungsvariante 3 (Leergutblock auf der westlichen Seite) eine Nachberechnung des durch den Neubau der Bereitstellungshallen erzeugten Liefer- und Rangierverkehrs erstellt worden. Lärmemittierende Lüftungs-/Kühlanlagen sind am Bauvorhaben nicht geplant.

Dabei ergeben sich Änderungen in den Eingangsdaten im Bereich der Zu-und Abfahrten der Lkw von und zu der Getränkelogistik. Dabei wird angenommen, dass in der bereits bestehenden Logistikhalle die Kommissionierung der Ware (Vollgut und Leergut) stattfindet. Anschließend wird das Leergut weiterhin zur Bereitstellung für den Lkw auf den Leergutblock westlich der Logistikhalle mittels Gabelstaplern gefahren. Die kommissionierte "Vollgutware" wird zur Bereitstellung auf die neu geplanten Bereitstellungshallen transportiert und von dort auf die Lkws verladen. Im schalltechnischen Modell wird dabei angenommen, dass jeweils 25% der an- und abfahrenden Lkws zwischen 06:00 und 21:30 Uhr

sowie maximal 5 Lkw in der Lautesten Nachtstunde auf den jeweiligen Seitentoren der Bereitstellungshallen rangieren. Die restlichen 50% der Lkw-Fahrbewegungen finden in einem Zeitraum zwischen 05:30 und 21:30 Uhr auf den Rangierflächen auf der nördlichen Seite der Getränkelogistik statt.

Plan 1 Die detaillierten Angaben zu den Lkw-Fahrbewegungen und Rangiervorgängen können dem Plan 1 entnommen werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die schalltechnisch relevanten Betriebstätigkeiten sowie deren Schallleistungspegel:

| Kürzel | Beschreibung | Art der Schallquelle<br>Punkt [dB(A)]<br>Linie [dB(A)/m]<br>Fläche [dB(A)/m²] | Mittlerer Schallleistungsbeurteilungspegel der Schallquelle im Betriebszeitraum |
|---|---|---|---|
| Z1/A1 | Zu- bzw. Abfahrt von 420 Lkw zw. 05:30-21:30 Uhr; pro Richtung | Linie | 77,2 |
| Z2/A2 | Zu- bzw. Abfahrt von 315 Lkw zw. 05:30-21:30 Uhr; pro Richtung | Linie | 75,9 |
| Z3/A3 | Zu- bzw. Abfahrt von 105 Lkw zw. 06:00-21:30 Uhr; pro Richtung | Linie | 71,2 |
| | Zu- bzw. Abfahrt von 5 Lkw zw. 05:30-06:00 Uhr; pro Richtung | Linie | 70,0 |
| B1 | Beladen von 122 Lkw mit 25 Rollcontainern/Lkw 05:30-21:30 Uhr | Fläche | 88,5 |
| E1 | Entladen von 25 Rollcontainern/Lkw aus 122 Lkw 05:30-21:30 Uhr | Fläche | 89,6 |
| F1 | Shuttleverkehr von 62 Lkw 05:30-21:30 Uhr; pro Richtung | Fläche | 68,9 |
| G1 (WE) | 21 Gabelstaplerfahrten zur Entladung am Wareneingang 05:30-06:00 Uhr | Fläche | 105,1 |
| G1 | 436 Gabelstaplerfahrten zur Be- und Entladung am Warenein- und ausgang 06:00-21:30 Uhr | Fläche | 106,3 |
| G2 | 785 Gabelstaplerfahrten zur Lagerung von Leergut auf dem Leergutblock 05:30-21:30 Uhr | Fläche | 101,6 |
| G3 | 476 Gabelstaplerfahrten zur Beladung von Lkw mit Leergut auf dem Leergutblock 05:30-21:30 Uhr | Fläche | 99,2 |
| R1 (WE) | Rangieren von 5 Lkw am Wareneingang 05:30-21:30 Uhr | Fläche | 103,1 |
| R1 | Rangieren von 415 Lkw am Warenein- und ausgang 06:00-21:30 Uhr (2 Vorgänge/Lkw) | Fläche | 110,6 |
| R2 | Rangieren von 5 Lkw an den Bereitstellungshallen 05:30-06:00 Uhr | Fläche | 94,9 |
| U1 | Umfahrt von 2 Lkw 05:30-06:00 Uhr | Linie | 66,0 |
| | Umfahrt von 108 Lkw 06:00-21:30 Uhr | Linie | 71,3 |

**Tab. 3:** Schallemission der mobilen Schallquellen

## 2.2 Beurteilung

In folgender Tabelle sind für die nächstgelegenen repräsentativen Gebäude die jeweils höchsten prognostizierten Beurteilungspegel den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm gegenübergestellt.

| Immissions-ort | Beurteilungspegel Lr [dB(A)] | | Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)] | | Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| IO-1 (WA) | 43,8 | 33,6 | 55,0 | 40,0 | -11,2 | -6,4 |
| IO-3 (WA) | 40,9 | 34,0 | 55,0 | 40,0 | -14,1 | -6,0 |

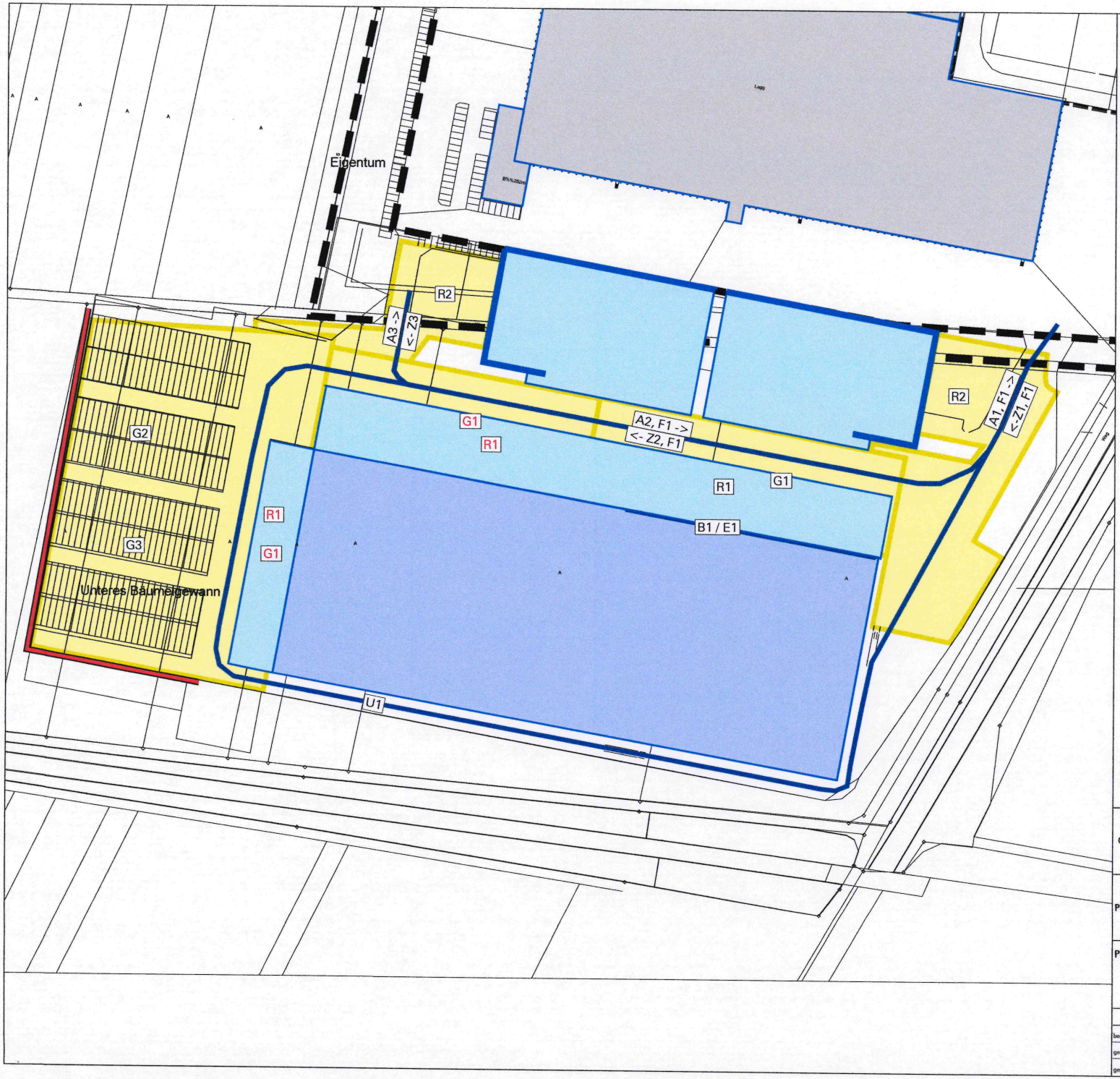
**Tab. 4:** Zusatzbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]

Plan 2 Wie aus dem für die Beurteilung maßgebenden Plan 2 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung sowie der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ersichtlich wird, werden mit der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld der Getränkelogistik an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

Dies ist an allen betrachteten Immissionsorten im unmittelbaren Umfeld westlich der Getränkelogistik am Tag und in der Nacht **nicht** der Fall. Damit ist eine Untersuchung der Gesamtbelastung an diesen Immissionsorten **nicht erforderlich**.

Es werden somit unter Berücksichtigung der aus den Grundlagen des Schalltechnischen Gutachtens vom Januar 2012 für den Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" sowie aus den für den Neubau der Bereitstellungshallen ermittelten Ansätze der Lkw-Fahrbewegungen und Rangiervorgänge **keine** weiteren **Schallschutzmaßnahmen** erforderlich.




## Legende

- Wohngebäude
- Nebengebäude/gewerbliche Gebäude
- geplante Gebäude
- Dachfläche
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Flächenschallquelle
- Linienschallquelle

Gebietsart; IGW Tag/Nacht
Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
(Überschreitung des IGW in rot)
Alle Werte in dB(A)

Regelarbeitszeit 05:30 - 21:30 Uhr

| | |
|---|---|
| G, R | Gabelstapler- und Rangierbetrieb 05:30 - 21:30 Uhr |
| G, R | Gabelstapler- und Rangierbetrieb 06:00 - 21:30 Uhr |
| Z, A, U, F | Pkw- und Lkw-Fahrbewegungen 05:30 - 21:30 Uhr |

Maßstab i.O. 1:1500

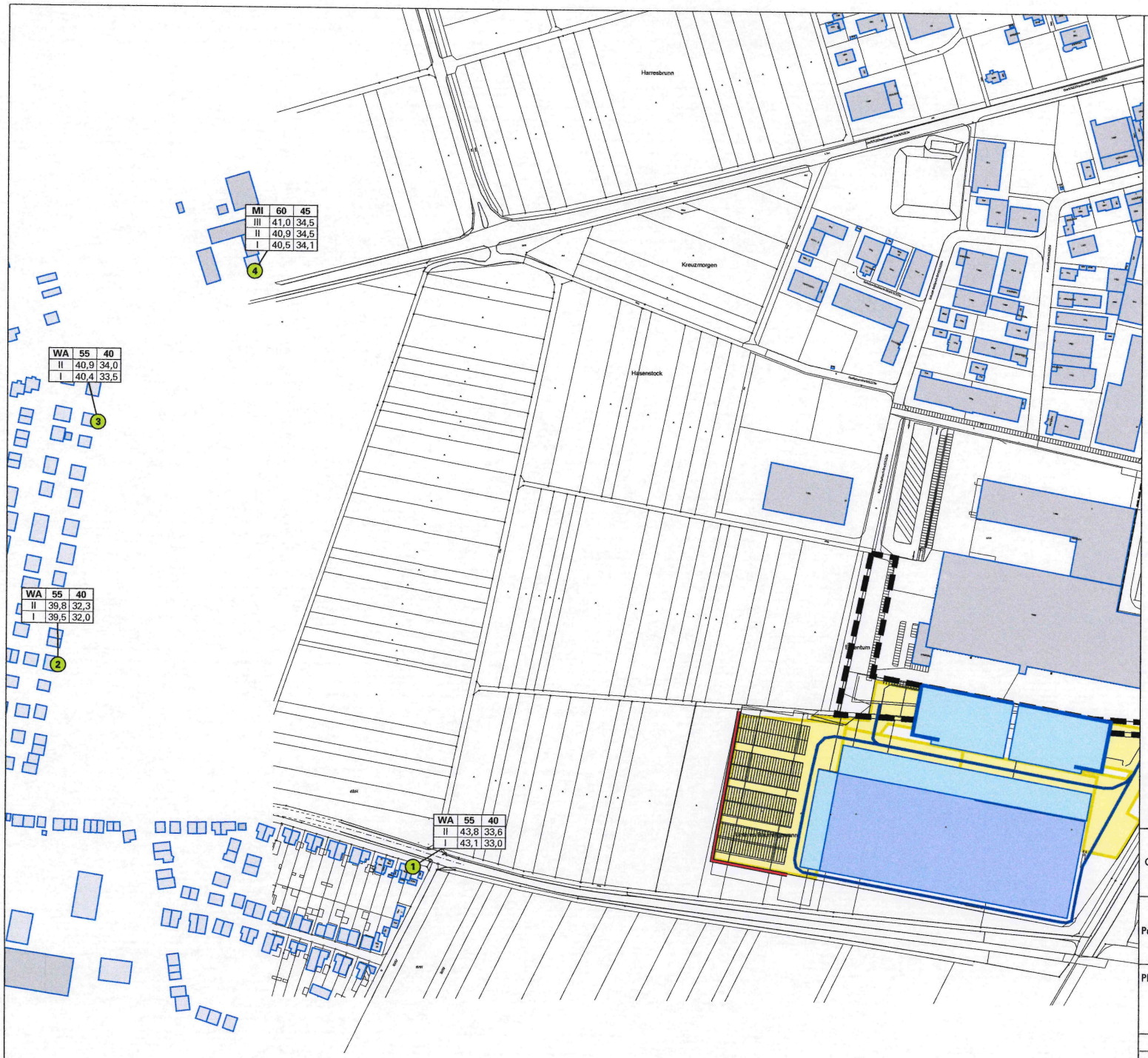
0 10 20 40 60 80 100 m

1_em01

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | Heddesheim | N |
| Projekt | Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" 1. Änderung und Erweiterung | Projekt-Nr. 12.045-27 |
| Plan-Nr. 1 | Gewerbelärm: Zusatzbelastung Lage der maßgebenden Schallquellen | Plangröße 420 x 297 |

| | Name | Datum |
|---|---|---|
| bearb. | TV | 08.05.2019 |
| gez. | TV | 08.05.2019 |
| gepr. | FG | 08.05.2019 |

MODUS CONSULT
Dr. Frank Gericke GmbH
Kirchgasse 9, 76646 Bruchsal
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11




## Legende

- Wohngebäude
- Nebengebäude/gewerbliche Gebäude
- geplante Gebäude
- Dachfläche
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Punktschallquelle
- Flächenschallquelle
- Linienschallquelle
- (1) Immissionsort
- Gebietsart; IRW TA Lärm Tag/Nacht
  Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/lauteste Nachtstd.
  Alle Werte in dB(A)

Maßstab i.O. 1:3500

0 20 40 80 120 160 200 m

2A_erg01_Nacht

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | Heddesheim | N |
| Projekt | Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" Schalltechnisches Gutachten | Projekt-Nr. 12.045-27 |
| Plan-Nr. 2 | Gewerbelärm: Zusatzbelastung (Regelarbeitszeit 05.30-21.30 Uhr), Beurteilungspegel | Plangröße 420 x 297 |

| | Name | Datum |
|---|---|---|
| beurb. | TV | 13.05.2019 |
| gez. | TV | 13.05.2019 |
| gepr. | FG | 13.05.2019 |

MODUS CONSULT
Dr. Frank Gericke GmbH
Kirchgasse 9, 76646 Bruchsal
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

# Teil B - 8
# Fachbeitrag Artenschutz

# Artenschutzrechtliche Begehung

# Bebauungsplanänderung

## „Unteres Bäumelgewann-1. Änderung und Erweiterung “

## in Heddesheim

### Gutachterliche Stellungnahme, Stand 16.4.2019

**Auftragnehmer:**

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde

Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler

Weinstraße 32

69231 Rauenberg


Rauenberg, den 16.4.2019,

# Inhaltsverzeichnis

1. Das Planungsgebiet ..... 1
2. Naturschutzflächen ..... 3
3. Flora ..... 3
4. Wirbellose Tiere ..... 4
   4.1 Heuschrecken ..... 4
   4.2 Schmetterlinge/Tagfalter ..... 4
   4.3 Käfer ..... 5
   4.4 Hautflügler/Wildbienen ..... 5
5. Wirbeltiere ..... 6
   5.1 Amphibien ..... 6
   5.2 Reptilien ..... 6
   5.3 Vögel ..... 7
   5.4 Kleinsäuger ..... 8
   5.5 Fledermäuse ..... 8
6. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen ..... 9
7. Artenschutzrechtliche Einordnung ..... 9
   7.1 Streng geschützte Arten ..... 9
   7.2 Europarechtlich geschützte Arten ..... 10
8. Fazit ..... 10

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Unteres Bäumelgewann - 1. Änderung und Erweiterung“ in Heddesheim eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt (Kartierungstermin 12. 4. 2019).
Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

# 1. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Gewerbegebiet von Heddesheim. Die Planungsfläche liegt auf dem intensiv genutzten Betriebsgelände eines Logistikzentrum.
Bei den zu überplanenden Freiflächen handelt es sich zum einen um eine Regenwasserrückhaltemulde (Ost-West-Ausrichtung). An diese schließt sich im Westen eine breiter Hecke (Nord-Süd-Ausrichtung) an.
Die RRH-Mulde ist mit einem häufig gemähten Grasbestand bewachsen, der wenige, kleinere Ruderalbereiche aufweist. An der Nordböschung findet sich zwei mit Bodendeckern dicht bewachsener Bereiche von ca. 200 m² . Unterhalb der Wasserzuflussrohre finden sich einige größere Steine.
Im Osten führt die Bahnlinie in ca. 50 m Abstand an der Mulde vorbei. Die Mulde ist von der Bahnlinie durch eine sehr intensiv befahrene Verkehrsfläche und einen kleinen Grünbestand (kleinere Bäume und Grasfläche) getrennt. Die asphaltierte Betriebsfläche führt um die gesamte Mulde und ist einer intensiven Nutzung durch Fahrzeuge und als temporärer Lagerplatz unterworfen.
Westlich der Mulde durch einen breite, asphaltierte Verkehrsfläche getrennt, befindet sich ein kleiner Grünbestand mit niedrigen Gehölzen, der nach Norden in eine Hecke übergeht.
Die ca. 15 m breite Hecke setzt sich aus zahlreichen jüngeren Gehölzen u.a. Feldahorn, Schneeball, Brombeere, Hundsrose und Hartriegel zusammen. Sie grenzt im Westen an die offene Feldflur im Osten wird sie von intensiv genutzter asphaltierter Verkehrsfläche mit temporär gelagerten Palettenstapel flankiert.

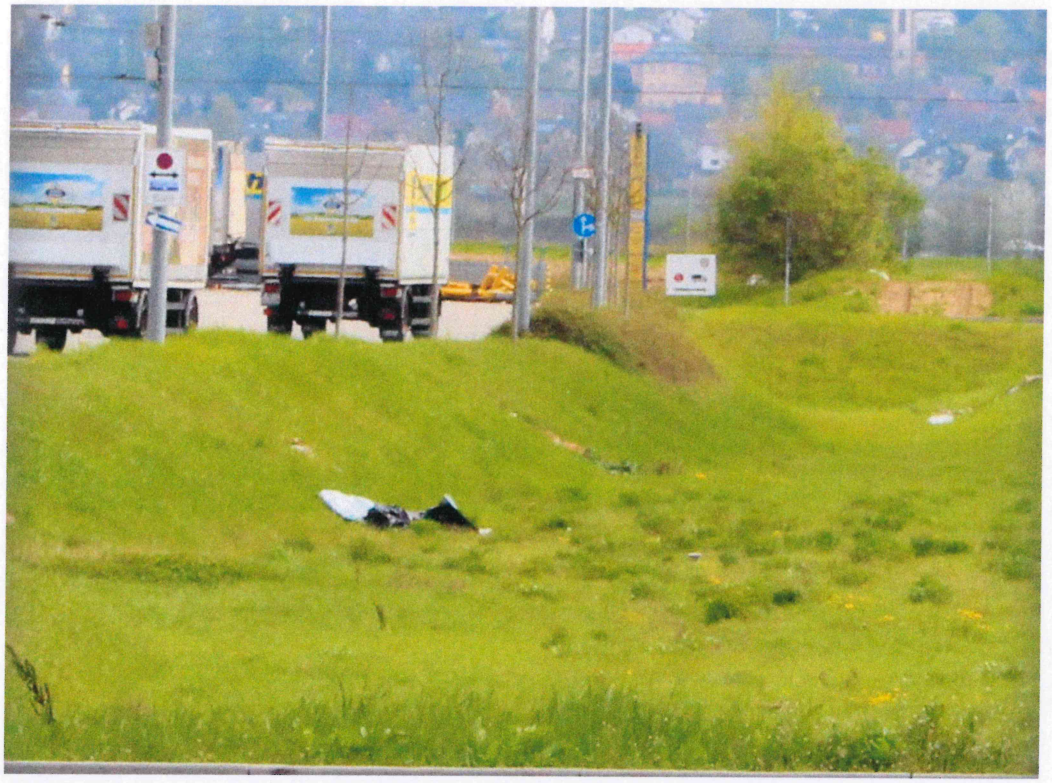


Abbildung 1: Versickerungsmulde

Abbildung 2: An Mulde anschließendes Lager und westliche Grünfläche

Abbildung 3: Westlicher Bereich (Hecke, von Nordwesten)

## 2. Naturschutzflächen

§ 30/33-Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000 Flächen sind nicht betroffen.

## 3. Flora

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht gefunden werden.

# 4. Wirbellose Tiere

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von nach europäischem Recht oder gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellosen im Eingriffsgebiet gefunden werden. Dies gilt auch für die im Folgenden genannten Artengruppen Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer und Hautflügler.

## *4.1 Heuschrecken*

Heuschreckenarten mit besonderem Schutzstatus (streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind nicht anzutreffen, da entsprechende Habitate fehlen. Es sind keine ausreichend ungestörten, offenen, warmen, entweder sehr trockenen oder vernässten Areale vorhanden, die für diese Arten essentiell sind.
Besonders geschützte Arten sind hier ebenfalls struktur- und mikroklimatisch bedingt nicht dauerhaft zu erwarten. Für die im weiteren Umfeld häufiger auftretende Blauflüglige Ödlandschrecke ist das Untersuchungsgebiet aktuell ungeeignet (versiegelt bzw. dicht bewachsen). Allerdings kann sich durch eine längere Trockenheit wie 2018 eine gewisse Eignung der Regenrückhaltemulde ergeben. Hier ist jedoch nur von einer temporären Nutzung auszugehen, eine essenzielle Funktion für die lokale Population besteht nicht, da unter den genannten Umständen auch im Umfeld zahlreiche zeitweise geeignet Flächen entstehen.
Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützten Arten besteht, bei Inanspruchnahme der Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.

## *4.2 Schmetterlinge/Tagfalter*

Es wurden keine für Schmetterlinge streng geschützter Arten (wie Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Maculinea teleius*, Nachtkerzenschwärmer, *Proserpinus proserpina*) notwendige bzw. bevorzugte Raupenfutterpflanzen (z.B. Großer Wiesenknopf, *Sanguisorba officinalis*, Weidenröschen, *Epilobium sp.* und Nachtkerzen, *Oenothera o.*) gefunden.
Durch das rigide Mahdregime ist eine erfolgreiche Fortpflanzung auch für weitere Tagfalterarten im Bereich der Mulde auszuschließen

Die hohe nächtliche Lichtimmission wirkt sich ebenfalls negativ auf potenziell vorhandene Falterpopulationen, auch der nicht geschützten Arten, aus.

## 4.3 Käfer

Für wasser- oder baumbewohnende europäisch oder streng geschützte Käferarten fehlen geeignete Strukturen.
Insbesondere die baumbewohnenden FFH-Arten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) finden in den Gehölzstrukturen keine geeigneten Lebensräume. Es sind keine älteren Eichen (insbesondere Stieleichen für den Heldbock) und Bäume mit mulmreichen Höhlen (Eremit) betroffen. Ebenso fehlen ältere Traubeneichen, Buchen oder Ulmen, die in seltenen Fällen vom Heldbock besiedelt werden können.
Auch auf das Vorkommen anderer nach europäischem Recht geschützter Käferarten ergaben sich keine Hinweise. Im Eingriffsbereich fehlen geeignete Strukturen mit Totholz oder abgängige, ältere Bäume.

## 4.4 Hautflügler/Wildbienen

Für seltene Bienen- oder Hummelarten, vor allem solitäre erdbewohnende Arten, fehlen überwiegend die ungestörten, ausreichend besonnten, grabbaren Bereiche.
Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützten Arten besteht, bei Inanspruchnahme der Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.
Es gibt keine Hinweise auf streng geschützte Hautflügler auf dem Gelände.

**Für die Artengruppe Wirbellose werden im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.**

# 5. Wirbeltiere

## 5.1 Amphibien

Das dauerhafte Auftreten von Amphibien der nach §7 Abs.2 Nr.13 und Nr.14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten ist auf Grund fehlender Laichgewässer auf der Eingriffsfläche selbst auszuschließen.
Auch ist aufgrund der kleinen Fläche, der Habitatstruktur und des hohen Störungspotenzials eine Nutzung als Landlebensraum durch streng geschützte Arten auszuschließen und durch besonders geschützte Arten sehr unwahrscheinlich.
Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützten Arten besteht, bei Inanspruchnahme der Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.

**Für die Artengruppe Amphibien können somit im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.**

## 5.2 Reptilien

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es auf der Fläche, keine dauerhaft geeigneten Habitatstrukturen. Im Heckenbereich ist die Beschattung durch die Sträucher und am Ostrand gestapelte Paletten hoch. Daher ist eine dauerhafte Nutzung durch streng geschützte Reptilien insbesondere Zaun- und Mauereidechsen auszuschließen.
Die Mulde weist zwar eine gute Besonnung auf, auf Grund ihrer funktionsbedingten Konstruktion ist jedoch die Böschung relativ stark verdichtet, so dass hier nicht mit einer Eiablage oder Überwinterung von streng geschützten Reptilien zu rechnen ist. Auch ist der dichte, regelmäßig gemähte Grasbestand für streng geschützte Reptilien ungünstig.
Die wenigen offenliegenden Stein, sind durch ihre Position unter der Wassereinleitung ebenfalls ungeeignet, da es hier regelmäßig bei Regenereignissen zu einer Überströmung kommt.
Der Sohlenbereich und die unteren Böschungsabschnitte werden ebenfalls, regelmäßig überflutet.

Aus dem Bahngelände können jedoch Zaun- oder Mauereidechsen das Untersuchungsgelände zur Nahrungssuche aufsuchen. Eine essentielle Bedeutung ist jedoch aufgrund der Habitatstruktur und der bestehenden Störungen nicht gegeben.
Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine streng geschützten Reptilien in das Baufeld einwandern können und sich während des Eingriffs keine streng geschützten Reptilien im Eingriffsbereich aufhalten.

**Für die Artengruppe Reptilien können somit im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) und entsprechender Schutzmaßnahmen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden.**

## *5.3 Vögel*

Es fand nur eine Begehung innerhalb der Vogelbrutsaison statt, daher erfolgte eine Einschätzung entsprechend der vorhandenen Strukturen und vorgefundenen Spuren.
Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG **besonders geschützt**.
In den Gehölzstrukturen kann es zu Bruten der im Umfeld häufigeren, gehölzbrütenden Arten kommen. Es sind jedoch nur einzelne Brutpaare betroffen, da die Fläche nur eine sehr geringe räumliche Ausdehnung hat. Es besteht keine essentielle Funktion für die großen lokalen und überregionalen Populationen der hier zu erwartenden Arten.
U.a. wird die Hecke durch einen Fasan als Deckung und eventuell als Fortpflanzungsstätte genutzt.
Der Fällzeitpunkt der Gehölze muss außerhalb der Vogelbrutsaison stattfinden, um eine Tötung der Brut zu vermeiden.
Die Brut von **streng geschützten** und im Umfeld selteneren Vogelarten ist auszuschließen. Es sind keine geeigneten Strukturangebote (wie geeignete Baumhöhlen u.ä.) vorhanden. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Greifvogelhorste oder Spechthöhlen gefunden.
Eine Erhöhung der Störungsintensität für im Umfeld brütende Vögel wird nicht entstehen, da durch die Vornutzung bereits eine sehr hohe Störungsintensität besteht.
Im Umfeld brütende Vogelarten nutzen das Gelände gelegentlich auf der Nahrungssuche, eine essentielle Bedeutung ist jedoch auf Grund der geringen als Nahrungshabitat geeigneten Fläche und des gut zur Nahrungssuche geeigneten weiteren Umfeldes auszuschließen. Wegen

der starken anthropogenen Störungen des Eingriffsbereiches ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

**Für die Artengruppe Vögel müssen somit im Untersuchungsbereich mögliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Fällung außerhalb Brutzeit) vermieden werden.**

## *5.4 Kleinsäuger*

Mit streng geschützten Kleinsäugerarten ist aufgrund fehlender geeigneter Strukturen, der isolierten Lage des Heckenbereichs sowie der hohen Störungsintensität im Bereich der Mulde und dem überplanten Heckenbereich nicht zu rechnen.

**Für die Artengruppe Kleinsäuger können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.**

## *5.5 Fledermäuse*

Es sind keine für Fledermausquartiere geeigneten Strukturen vorhanden. Winterquartiere oder Fortpflanzungsstätten sind auszuschließen.
Auf der Nahrungssuche können im Umfeld wohnende Fledermäuse zeitweilig das Eingriffsgebiet aufsuchen, es werden dort aber im Wesentlichen Insekten aus dem Umfeld gejagt. Eine essentielle Bedeutung für die Entwicklung von Futtertieren besteht nicht.
Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die relativ kleine Eingriffsfläche nicht tangiert.
Eine Erhöhung der Störungsintensität für das Umfeld eventuell nutzende Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da bereits eine hohe Störungsintensität besteht.

**Für die Artengruppe Fledermäuse können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.**

# 6. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

- Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) durchzuführen.
- Der Erhalt des nördlichen Heckenteils wird empfohlen, um einen Summationseffekt zu vermeiden.
- Vor einem Eingriff während der Aktivitätszeit von streng geschützten Reptilien ist durch fachkundig gestellte Kleintierzäune deren Einwanderung (Mauer- und Zauneidechse) vom Bahngelände her vorzubeugen.
- Vor dem Eingriff ist durch eine ökologische Baubetreuung sicher zustellen, dass sich keine streng geschützten Reptilien im abgesperrten Baufeld aufhalten. Gegeben falls sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen notwendig, damit die Tiere in ihre Haupthabitatsareale zurückwandern (Biologische Baubetreuung)

# 7. Artenschutzrechtliche Einordnung

## *7.1 Streng geschützte Arten*

Es kommen keine streng geschützten Arten dauerhaft im Eingriffsbereich vor. Allerdings ist eine temporäre Zuwanderung von streng geschützten Eidechsen vom Bahndamm her nicht auszuschließen. Hier muss durch entsprechende lenkende Maßnahmen ein potenzieller Konflikt vermieden werden.

Durch den Eingriff werden streng geschützte Arten bei Durchführung entsprechender Schutz- und Lenkungsmaßnahmen weder direkte Verluste erleiden oder gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

### *7.2 Europarechtlich geschützte Arten*

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG Artikel 4 Abs. 2). Demgemäß kommen wenige Exemplare nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützter Vogelarten vor. Diese Arten nutzen die Hecke an der Westseite zur Brut. Seltenere Arten sind hier nicht zu erwarten. Diese besonders geschützten Arten werden bei Einhaltung geeigneter Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6) keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 BNatSchG erfahren.

## 8. Fazit

**Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Das temporäre Vorkommen von streng geschützten Mauer- oder Zauneidechsen ist möglich. Der Gesamthabitatbereich wird jedoch nicht essenzielle geschädigt werden, es sind jedoch gezielte Lenkungsmaßnahmen während der Bauphase notwendig.**

**Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist mit Ausnahme einzelner Brutpaare im Umfeld häufiger Vogelarten nicht zu rechnen. Auch hier ist eine essentielle Schädigung der lokalen Populationen auszuschließen.**

**Bei einem Fällzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutsaison und gezielte Lenkungsmaßnahme bezüglich streng geschützter Reptilien wird es gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.**