

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET.....	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	3
4.2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.3. Denkmalschutz (DSchG).....	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise	4
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
5.6. Zahl der Wohneinheiten	5
5.7. Verkehrliche Erschließung	5
5.8. Ver- und Entsorgung.....	5
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	8
7.1. Verkehrslärm, Schallschutzkonzept und Festsetzungen zum Schallschutz.....	8
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	11
8.1. Schutzgebiete.....	11
8.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete..... (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	11
8.3. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	11
8.4. Biotop (Naturschutzgesetz)	13
8.5. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8.7. Grünordnerische Festsetzungen	14
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	15
10. BODENORDNUNG.....	16
11. STATISTIK	17
12. KOSTEN.....	17

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Verlängerte Kirchbaumstraße im Südwesten von Heddeshheim ist entlang ihrer Westseite durchgängig mit Doppelhäusern bebaut. Im Einmündungsbereich auf die Mannheimer Straße (L 541) befand sich bis vor kurzem noch ein gewerblicher Betrieb der Branche Autohandel (frühere Tankstelle). Das Nutzung ist zwischenzeitlich aufgelassen und die Grundstücke sollen - im Sinne der Nachnutzung und als Beitrag zur Innenentwicklung - dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Grundstücke grenzen an die ausreichend breite und mit Gehwegen ausgestattete Verlängerte Kirchbaumstraße und können von dort sowohl technisch als auch verkehrlich erschlossen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll die bestehende Struktur der Doppelhäuser auch für die Grundstücke im Plangebiet fortzusetzen. Auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Mangels an Wohnraum ist die geplante Entwicklung städtebaulich als positiv zu bewerten.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt das Grundstück Flst.-Nr. 3122/13 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlängerte Kirchbaumstraße“, der für dieses Grundstück nur eine vordere und hintere Bauflucht vorsieht und diese auch nur für den nördlichen Teil des Grundstücks. Nach Süden, in Richtung Mannheimer Straße, ist eine solche Bauflucht nicht zu erkennen. Das für die Entwicklung zusätzlich benötigte Grundstück Flst.-Nr. 3117 im Westen ist formell dem Außenbereich zuzurechnen, auch wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt ist. Faktisch nutzen alle im Norden angrenzenden Grundstückseigentümer ihre Grundstücke bis zu dieser Tiefe als Hausgärten. Dieses System kann somit ohne weiteres aufgegriffen und nach Süden fortgeführt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist es notwendig, den vorliegenden Bebauungsplan durch Neuaufstellung im Bereich der genannten Grundstücke anzupassen. Denn auf Basis der bisherigen Rechtslage wäre eine Bebauung nicht in der städtebaulich gewünschten Form und Dichte möglich. Der Gesetzgeber hat gerade für solche Situationen durch den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ Erleichterungen im Planungsrecht geschaffen, die hier genutzt werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dort ist folgendes ausgeführt: *„Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.“*

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zeitfristen können eingehalten werden. Die Fläche beträgt lediglich ca. 1.485 m². Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Analog zu § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche ursprünglich teilweise gewerblich genutzt wurde und im Einwirkungsbereich der Mannheimer Straße liegt, können dennoch folgende Umweltbelange betroffen sein, die im Zuge des Verfahrens zu prüfen sind: Altlasten, Verkehrslärm, Artenschutz.

Im beschleunigten Verfahren gilt auch, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

3. PLANGEBIET

Im Planungsgebiet befand sich in den letzten Jahren eine Pkw-Werkstatt mit Autohandel. Zuvor soll sich dort bis 1974 eine Tankstelle befunden haben. Aufgrund der historischen Gegebenheiten ist das Grundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Weitere Ausführungen siehe Ziffer 8.3 der Begründung. Das Gelände wird zur Neubebauung freigelegt. Im Norden grenzen die ein- bis zweigeschossigen Doppelhäuser der Verlängerten Kirchbaumstraße an. Im Süden der Mannheimer Straße besteht ebenfalls eine Bebauung entlang der Berliner Straße mit ein- bis zweigeschossigen Doppelhäusern. Die Bebauung entlang der Ostseite der Verlängerten Kirchbaumstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Das Grundstück Flst.-Nr. 3117 ist im Westen durch eine dichte Hecke abgeschirmt. Diese Hecke sollte erhalten oder durch eine standorttypische Hecke ersetzt werden. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiets an. Topographisch gesehen handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind, sowie die im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als geplante Siedlungsfläche Wohnen enthalten.

4.2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht derzeit der Bebauungsplan „Verlängerte Kirchbaumstraße“, in Kraft seit dem 20.11.1962.

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Verlängerte Kirchbaumstraße“, in Kraft seit dem 20.11.1962 werden mit In Kraft treten des Bebauungsplans „Verlängerte Kirchbaumstraße – 1. Änderung“ innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Verlängerte Kirchbaumstraße – 1. Änderung“ ersetzt.

4.3. Denkmalschutz (DSchG)

Im Planungsgebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da diese innerortsnahe Fläche dem Wohnen vorbehalten bleiben soll und um einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die bebaute Nachbarschaft vorzubeugen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 13b BauGB.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

Die Vorgaben zum Maß der Nutzung werden unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung getroffen. Es wird dabei eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die Traufhöhe wird mit 7,00 m und die Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Gebäudehöhen der benachbarten Wohnbebauung. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

5.3. Bauweise

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Auch diese Festlegung entspricht der Fortsetzung des vorhandenen und gewünschten städtebaulichen Charakters.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten. Insbesondere wird eine zweite Baugrenze für eingeschossige Baukörper eingeführt, so dass hier angeordnete Terrassen auch ohne weiteres überdacht oder als Wintergarten hergestellt werden können.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Bauteile soll zulässig sein, wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Damit gemeint sind insbesondere Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen). Mit dieser Festlegung kann für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Terrassen ohne Überdachungen dürfen die Baugrenze zudem auf eine Länge von max. 6,0 m pro Gebäude um maximal 3,5 m überschreiten. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand dieser Flächen zur Erschließungsstraße ist so angelegt, dass vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen und gleichzeitig eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation geschaffen werden kann.

Für Stellplätze wird zusätzlich die Möglichkeit geboten, diese auf den Flächen zwischen der vorgelagerten Straße und der Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze zu errichten. Dies geschieht vor dem Hintergrund den notwendigen privaten Parkverkehr geordnet auf den Grundstücken unterzubringen und damit die Verlängerte Kirchbaumstraße im Zufahrtsbereich der Mannheimer Straße von ruhendem Verkehr freizuhalten und so eine uneingeschränkte Sicht auf die übergeordnete Straße zu sichern. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann so auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt werden.

5.6. Zahl der Wohneinheiten

Die hier vorgenommene Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird für erforderlich angesehen, um den städtebaulichen Charakter der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung aufzunehmen und fortzuführen. Damit kann die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig erhalten und gesichert werden. Gleichzeitig sorgt die Festlegung dafür, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken angemessen untergebracht und die Verkehrszunahme in einem vertretbaren Maß gehalten werden können.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Verlängerte Kirchbaumstraße an und ist somit vollständig verkehrlich erschlossen. Entlang der Mannheimer Straße soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bestehenden Gehweg in Richtung Osten zu verlängern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dort deshalb eine 2,0 m breite Fläche vorgehalten, die dazu dient, einen späteren fußläufigen Anschluss der im Osten angrenzenden, im Flächennutzungsplan enthaltenen, künftigen Wohnbaufläche sicherzustellen.

5.8. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugrundstücks kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Verlängerten Kirchbaumstraße angeschlossen werden. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versichern. Siehe hierzu Ziffer 6 der Begründung.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die Vorgaben für die Dachformen, -neigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten entsprechen den in der Umgebung vorzufindenden Ausführungen. Es sind zur Dacheindeckung Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Diese zeitgemäße Farb- abstufung und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sichern ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Firstrichtung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der damit vorgegebenen Struktur traufständig zur Verlängerten Kirchbaumstraße festgesetzt.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Die mittlerweile weit verbreitenden PV- bzw. Solarthermie-Module und auch sonstige Nutzungen von erneuerbaren Energien sind ohne Einschränkungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Doppelhäuser

Für den Fall, dass Doppelhäuser realisiert werden sollen, ist sicherzustellen, dass diese einheitlich gestaltet werden. Es ist deshalb festgesetzt, dass bei Doppelhäusern die Dachneigung 30 ° und Zahl der Vollgeschosse zwingend zwei Vollgeschosse betragen müssen.

Einfriedungen

Unter Berücksichtigung der Einrahmung des Plangebiets durch die angrenzenden Hausgärten und deren Hecken wird lediglich eine Regelung für Einfriedungen zum Außenbereich und zur Mannheimer Straße bzw. zur Kirchbaumstraße für erforderlich gehalten. Entlang der östlichen Grenze zur Kirchbaumstraße sind Einfriedungen unzulässig. Damit wird der gewünschte offen und durchlässige Charakter entlang der Kirchbaumstraße sichergestellt. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sind Hecken oder mit Hecken hinterpflanzte offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Damit wird das Einfügen von Zäunen in das Landschaftsbild sichergestellt. Aus gestalterischen Gründen ist es für diese exponierte Stelle der Ortseinfahrt nicht zulässig, die offenen Zäune durch Kunststoffgeflecht zu schließen. Allerdings sind Maßnahmen zum Schallschutz zulässig und zwar in Form von Mauern, Holzwänden oder Gabionen bis zu einer Länge von max. 18 m und einer Höhe von max. 2,0 m. Damit können Gartenbereiche vor Verkehrslärm geschützt werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen im Gartenbereich zum Einsatz kommen. Die Sichtverhältnisse für aus der Verlängerten Kirchbaumstraße in die Mannheimer Straße einbiegende Fahrzeuge bleibt aufgrund der Kurve des Grundstücks und des vorgelagerten Gehwegs gewährleistet. Derartige Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen von der Außenseite (zur Straßenseite) zu begrünen. Es ist deshalb vorgeschrieben, dass diese Einfriedungen einen Abstand von 1,0 m zur Straße einhalten müssen. Die Fläche reicht aus, um entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heddesheim, für andere zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet aus der Landesbauordnung (LBO). Es ist für den vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht erforderlich, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung als örtliche Bauvorschrift aufzunehmen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund des Wassergesetzes und um Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen sieht das Entwässerungskonzept für das Planungsgebiet eine Versickerung des auf den Dachflächen und sonstigen Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst vor. Es ist deshalb durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung stattfinden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von seiner Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer Erlaubnis von Seiten des Wasserrechtsamtes, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten ist aufgrund der üblicherweise anzutreffenden Bodenbeschaffenheit in Heddesheim gegeben. Allerdings besteht aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse die Anforderung, dass jeder Bauherr seine spezifische Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage von einem anerkannten Fachbüro vornehmen lässt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit bei Regenereignissen gewährleistet wird. Es sind die einschlägigen technischen Regelwerke einzuhalten und Arbeitsblätter zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und des Grundwassers von größer gleich 1,0 m vorhanden sein. Der Abstand bezieht sich auf den Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt nach der Hydrologischen Kartierung des Rhein-Neckar-Raumes auf einem Niveau zwischen 93,5 und 94,0 ü.NN. Unter Berücksichtigung der potentiellen Schwankung des Wasserspiegels wird der Bemessungsgrundwasserstand mit einer Höhe von HGW = 95,00 m ü. NN angegeben. Auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) wird verwiesen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Planung so vorgenommen wird, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung ist nach Wasserrecht erlaubnisfrei.

Gemäß Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Gebäudehüllen, dazu zählt auch die Dacheindeckung, mit unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich unzulässig sind. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und ins Grundwasser gelangen können.

Aufgrund der Tatsache, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück stattfindet und das Niederschlagswasser auch nicht durch Überlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, fallen gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Heddesheim keine Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung an.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

7.1. Verkehrslärm, Schallschutzkonzept und Festsetzungen zum Schallschutz

Von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH wurde im April 2019 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wurden die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr beurteilt.

Die nachfolgende Zusammenfassung ist der genannten Untersuchung Ziffer 0 entnommen. Sofern auf Anlagen Bezug genommen wird, sind die der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung gemeint.

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf das Wohnbauvorhaben "Verlängerte Kirchbaumstraße 32" (Flst.-Nr. 3122/13 und 3117), 68542 Heddesheim, führt zu folgenden Ergebnissen:

0.1 Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs sind geschossweise für den Tagzeitraum in den Abbildungen x.1 im Anhang (x = 1 bis 3) dargestellt, für den Nachtzeitraum in den Abbildungen x.2 im Anhang (x = 1 bis 3).

Hiernach ist im Tagzeitraum durch die Straßenverkehrslärmeinwirkungen der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) lediglich im nördlich der geplanten Gebäude gelegenen Schallschatten eingehalten. Im Plangebiet nehmen die Tag-Beurteilungspegel von < 55 dB(A) im Norden bis auf ca. 70 dB(A) im Süden zu.

Im Nachtzeitraum ist durch die Straßenverkehrslärmeinwirkungen der maßgebliche Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) ebenfalls lediglich im nördlich der geplanten Gebäude gelegenen Schallschatten eingehalten. An den Gebäuden im Plangebiet liegen die Nacht-Beurteilungspegel im Bereich von < 45 dB(A) an den Nordfassaden bis ca. 57 dB(A) an den Südfassaden.

Die Beurteilungspegel nehmen tags und nachts um bis zu ca. 2 dB(A) vom EG zum 2. OG hin ab.

Zur Bedeutung von Orientierungswertüberschreitungen "Verkehr" wird auf den Seiten 9 und 10 der "Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse Schallimmissionen, Stand September 2017" der Stadt Frankfurt /7/ erläutert (Auszüge):

Schutz am Tag

Wird der MI-Beurteilungspegel von 64 dB(A) an den zukünftigen Gebäudefassaden am Tag eingehalten, sind keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Balkonen und Terrassen zu stellen.

(Anmerkung: Dies ist beim zu beurteilenden Vorhaben der Fall)

Schutz in der Nacht

Für den Nachtzeitraum gilt ebenfalls der entsprechende Immissionsrichtwert der 16. BImSchV. Deswegen sind auch hier ab einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) verbesserte städtebauliche und bauliche Schallschutzkonzepte empfehlenswert. Der Schwerpunkt liegt auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer.

Für den Nachtzeitraum billigt die gängige Rechtsprechung Außenwohnbereichen keine spezielle Schutzbedürftigkeit zu. Auf die Festlegung von entsprechenden Schwellenwerten wurde deshalb verzichtet.

(Anmerkung: Dies ist beim zu beurteilenden Vorhaben der Fall).

0.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

In Kap. 6.2 werden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms diskutiert.

0.3 Passiver Schallschutz

In Kap. 6.3 werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

0.4 Vorschlag schalltechnische Festsetzungen

In Kap. 6.4 wird ein Vorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan unterbreitet.

Der Gutachter schlägt folgende mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm vor.

Maßnahmen an der Quelle: Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Mannheimer Straße (L 541) um 20 km/h auf 30 km/h würde zu einer Pegelminderung um maximal ca. 2,5 dB(A) führen. Ein Tempolimit ist derzeit nicht zu erwarten. Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt erst bei Geschwindigkeiten über 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände): Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte bis ins oberste Geschoss müsste voraussichtlich eine ca. (30 + 40 + 20) m = 90 m lange, U-förmige Lärmschutzanlage im Westen, Süden und Osten um das Plangebiet herum errichtet werden, mit einer Höhe, die voraussichtlich mindestens der Gebäudehöhe entspricht ("Vollschutz", Kosten ca. 90 m x 10 m x 500,- EUR/m² ≈ 450.000 EUR). Zwischenlösungen mit geringerer Länge und Höhe haben nicht die Wirksamkeit, da in der Regel, bei der vorliegenden Bauform Doppelhäuser, Schlafraum und Kinderzimmer üblicherweise im 1. OG geplant sind.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung): Durch eine aus Sicht des Schallimmissions-schutzes unempfindlichere Misch- bzw. Gewerbegebietsausweisung entlang der Mannheimer Straße (L 541) kann auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Allerdings widerspricht die Ausweisung dieser Nutzungsarten dem Planungsziel "Wohnen".

Einhalten von Mindestabständen: Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine zur vollständigen Einhaltung der WA- Orientierungswerte erforderliche Vergrößerung der Abstände der Gebäude nicht realisierbar.

Gebäudestellung: Durch riegelförmige Gebäude entlang der Mannheimer Straße (L 541) kann auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Auf den von den straßenabgewandten Seiten entstehen geschützte Bereiche, in denen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) angeordnet werden können. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wäre eine solche Anordnung aber nicht zielführend. Aus verkehrlichen Gründen sollen die Grundstücke aufgrund ihrer Lage am Ortseingang nicht von der Mannheimer Straße aus erschlossen werden. Die Eingänge und Zufahrten zu den neuen Grundstücken sind deshalb gezielt von der verlängerten Kirchbaumstraße aus angeordnet. Dies wird durch den entlang der Mannheimer Straße festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend gesichert. Aus städtebaulicher Sicht soll, zur Fortsetzung der Baustruktur, die Stellung der Gebäude (traufständige Doppelhäuser) analog der bestehenden Bebauung entlang der verlängerten Kirchbaumstraße und der Berliner Straße angeordnet werden. Somit können die Außenwohnbereiche und Gärten im Westen angeordnet werden. Bei einer riegelförmigen Anordnung könnte dieser städtebauliche Ordnungsgedanke nicht aufgenommen und die Gärten müssten nach Norden ausgerichtet werden. Für die Bebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, unabhängig davon, wie die Gebäude angeordnet sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen soll es bei der geplanten Stellung der Gebäude verbleiben. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird ein eingeschossiger Baubereich in Richtung Westen von 4,0 m Tiefe festgesetzt. Damit können überdachte und teilweise geschlossene Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm realisiert werden. Siehe auch nachfolgende Ausführungen.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Außenwohnbereiche: Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden oder durch mindestens 2 m hohe seitliche Wandscheiben mit einer Länge, die mindestens der Tiefe des Außenwohnbereichs entspricht, geschützt werden. Dachterrassen können mit (verglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden.

Grundrissorientierung: Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind. Die vorliegende Hochbauplanung berücksichtigt diesen Aspekt.

Verglasung: Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (z. B. /7/, /8/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden (z. B. /7/, /8/). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des

zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Aufgrund der bisherigen Ausführungen kommen zum Schutz vor Verkehrslärm im vorliegenden Fall in der Hauptsache passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller Gesichtspunkte sollen zusammenfassend folgende Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen werden:

1. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird ein eingeschossiger Baubereich in Richtung Westen von 4,0 m Tiefe festgesetzt. Damit können überdachte und teilweise geschlossene Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm realisiert werden.
2. Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen mit Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume für Bereiche, die im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms liegen und durch entsprechende passiver Schallschutzmaßnahmen geschützt werden müssen.
3. Kennzeichnung von Fassaden, an denen für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf zentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
4. Empfehlungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden in die Hinweise aufgenommen.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

8.1. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

8.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

8.3. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Aufgrund der historischen Gegebenheiten (Tankstelle in den 70-er Jahren) ist das von der Planung betroffene Grundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Das Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „AS Esso-Tankstelle, Verlängerte Kirchbaumstr. 32“ (Objekt-nummer 05521-000) verzeichnet. Am 31.03.2006 wurde der Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung“ bewertet.

Seitens des Grundstückseigentümers wurde die Fa. Schwarz & Weber Partnerschaft, Bauingenieure und Chemiker, Weinheim beauftragt, den oberflächennahen Baugrund von Flst.-Nr. 3122/13 hinsichtlich Altlasten bzw. Verunreinigungen aus den bisherigen Nutzungen zu untersuchen. Nicht untersucht wurde die durchschnittliche Schadstoffbelastung zur Beurteilung eines Baugrubenaushubs in Sinne des Abfallrechts. Eine Beurteilung im Sinne des Abfallrechts kann im Zuge der Bauausführung erfolgen.

Die Umwelttechnische Untersuchung vom August 2018 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Dort ist die Vorgehensweise sowie die Art der Untersuchung und die Laboranalyse ausführlich beschrieben. Zusammenfassend kommen die Gutachter in Ziffer 6 zu folgenden Ergebnissen und in Ziffer 7 zu folgendem Fazit und Schlussbemerkung.

Nachfolgende Auszüge sind der Umwelttechnischen Untersuchung Seiten 7 und 8 entnommen.

6. Ergebnisse chemischer Untersuchungen an oberflächennahen Boden-Bauschutt-Gemengen und anstehenden Böden

Der Laborbericht der Fresenius-Niederlassung (U 5) liegt diesem Ergebnisbericht als Anlage 5 (10 Seiten) bei. Neben den Prüfergebnissen sind auf den Seiten 2 ... 10 die Bestimmungsgrenzen, die jeweilige Bestimmungsmethode und das Prüflabor (HE = Herten) genannt.

Der Soll-Ist-Vergleich wird anhand der

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) und in Ermangelung besserer Alternativen
- der VwV BW, Tabelle 6-1

vorgenommen. Die Verwaltungsvorschrift hat ihren Ursprung im Abfallrecht. Die VwV BW wurde hier herangezogen, weil die BBodSchV beim Wirkungspfad Boden – Mensch keine Prüfwerte für Mineralölkohlenwasserstoffe und PAK enthält. Bei Einhaltung der Zuordnungswerte Z0 der VwV BW geht man von unbelasteten Bodenmaterialien aus.

Die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden - Mensch und die Zuordnungswerte der VwV BW sind diesem Bericht als Anlagen 5.2 und 6 angefügt worden. Es gilt für Proben aus dem Bereich 1 für die Beurteilung Z0 die Spalte "Lehm/Schluff" in Tabelle 6-1 (Anlage 6). Die Anwendung dieser Spalte ist mit dem vierten Absatz im Abschnitt 6.1 der VwV BW begründet (nicht bodenartspezifische Gemenge). Die Spalte „Lehm/Schluff“ ist bei Proben aus dem Bereich 2 sowieso maßgeblich. Die Kiessande des Bereichs 3 sind bei Z0 gemäß der Spalte „Sand“ zu beurteilen.

Der Vergleich der Ist-Werte (Laboregebnisse) mit den Prüf- und Zuordnungswerten macht deutlich, daß nirgends unzulässige Belastungen mit KW, PAK und Pb gefunden wurden. Das gilt sogar für die schärfsten der Prüf- und Zuordnungswerte (Spalten Kinderspielflächen und Sand).

Die Spuren an Blei in der Größenordnung Pb = 20 ... 30 (mg/kg TR) führen wir auf verbleites Benzin zurück. Die Spuren sind unbedeutend.

Kohlenwasserstoffe in Gemengen des Bereichs 1 mit KW C10-C40 ≤ 210 mg/kg TR sind auf den Austrag aus der Schwarzdecke zurückzuführen und bei vorh. KW C10-C22 < 10 mg/kg TR bedeutungslos. Außerdem wäre der Austrag auch bei anderer Nutzung des Geländes zu verzeichnen gewesen.

Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), die häufig an unterirdischen Tanks und Einbauten als ehemalige Bestandteile von Schutzanstrichen angetroffen werden, sind bei dem Objekt nicht nachgewiesen worden (Befund negativ).

7. Fazit und Schlußbemerkungen

Es wurden an den zehn Untersuchungsstellen keine signifikanten Verunreinigungen der Bodenmaterialien aus der Vornutzung und derzeitigen Nutzung angetroffen. Rückstellproben stünden für weitere chemische Untersuchungen noch bis Ende Oktober 2018 zu Verfügung.

Es ergaben sich aufgrund der sensorischen Ansprache des Bohrguts auch keine gravierenden anderen Auffälligkeiten. Boden-Bauschutt-Gemenge sind jedoch immer etwas kritisch zu sehen, hier aber nicht im Zusammenhang mit dem Tankstellen- oder Werkstattbetrieb. Die Gemenge des Bereichs 1 werden sicher nicht Z0 sein, weil irgendein Schadstoff in der anthropogenen Auffüllung mit erhöhtem Gehalt auftritt. Aus den vorliegenden chemischen Untersuchungen ist diese Beurteilung nicht hergeleitet. Es handelt sich vielmehr um einen längerfristig erworbenen Erfahrungsschatz. Für quantitative Beurteilungen wären umfangreiche abfalltechnische Untersuchungen (Anlage 6 komplett) notwendig, wie sie in dieser ersten Phase der Baugrunduntersuchung gerade nicht gewünscht waren (vgl. 5. Absatz im Abschnitt 1). Den Begriff „Altlast“ an der im Zuge der Errichtung der Tankstelle vor Jahrzehnten vorgenommenen Auffüllung fest zu machen, ist eher eine juristische Größe. In letzter Konsequenz dürften dann nirgends Recyclingmaterialien verwendet werden.

Die Anzahlen an Untersuchungsstellen und Stichproben war nicht unerheblich. Es war dennoch „nur“ eine Stichprobenuntersuchung, die aber nach bestem Wissen und Gewissen ausgeführt wurde. S&W möchte nicht ausschließen, daß sich irgendwo im Untergrund ein kleineres Schadstoffnest befindet, das nicht entdeckt wurde. Das schon deswegen, weil die Probenahmestellen ohne Kenntnis der exakten Lage unterirdischer Einbauten und mit gewissen Sicherheitsabständen gewählt wurden. Größere belastete Bereiche bzw. Zonen im Untergrund können aufgrund der Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen ausgeschlossen werden.

Da durch die Untersuchung der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte ist aus Sicht der Planung - unter Berücksichtigung der beschriebenen Ergebnisse - weder eine Kennzeichnung der Grundstücke mit Altlastenverdacht noch ein Sanierungskonzept notwendig.

Die anthropogenen Auffüllungen können im Zuge Baumaßnahme beim Bauaushub abfallrechtlich geprüft und fachgerecht entsorgt werden. Eine solche Prüfung kann als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

8.4. Biotop (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

8.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

8.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien bzw. durch geeignete Beschichtung wird diese Beeinträchtigung vermieden.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wasser-gebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraums (im Zeitfenster vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. Vor Schnitt und Rodung von größeren Bäumen sind diese auf Höhlungen zu prüfen. Sollten Gehölzbeseitigung und Gebäudeabbriss innerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden ist durch vorherige Kontrolle zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen. Bei negativem Befund könnte dann auch während der Brutzeit gerodet werden.

Zum Schutz von Insekten werden für die Außenbeleuchtungen insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb -orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten und nicht in den nördlichen Außenbereich gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist zu vermeiden.

Schutz vor Vogelschlag an Fenstern: Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.

8.7. Grünordnerische Festsetzungen

Zur grünordnerischen Einbindung des Grundstücks ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Mannheimer Straße sind standortheimische Laubgehölze zu erhalten bzw. pflanzen. Diese Pflanzvorgabe beugt dem freistehenden Drahtgeflechtzaun vor, der an dieser Stelle die gewünschte Funktion der grünordnerischen Einbindung der neuen Baugrundstücke nicht erfüllen kann.

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Erhaltung der schon bestehenden grünordnerischen Einbindung der Baugrundstücke in Natur und Landschaft werde die im Westen bestehenden Grünstrukturen

gesichert. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Gehölzstrukturen aus Gründen des Artenschutzes zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen sind.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Vom Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan vom 28.05.2019 vor.

Dort ist in Ziffer 4 Methode und in Ziffer 5 Ergebnisse und Beurteilung folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet wurde von außen und anhand des Luftbildes in Bezug auf potenziell siedelnde Arten beurteilt, eine Betretung wurde vom Pächter untersagt.

Anhand der Lebensraumausstattung und über Sicht und Verhören konnten Arten nachgewiesen werden.

Für zahlreiche Arten und ganze Tiergruppen wie Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken und Fledermäuse bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Eine Betroffenheit von Brutvogelarten (Freibrüter, Gebüschbrüter und Gebäudebrüter) ist anzunehmen. Ein Vorkommen von Schwalben, Mauerseglern, Eulen und Haussperling kann aufgrund der Bauweise ausgeschlossen werden, so dass nur allgemein häufige und typische Siedlungsarten wie Hausrotschwanz oder Bachstelze am Gebäude/Werkstätte vorkommen können.

Weiterhin fehlen alte Bäume und somit mulmreiche Höhlungen für xylobionte Käferarten.

Für Reptilien und Amphibien fehlen ebenfalls essentielle Strukturen (Sonn-, Versteck-, Fortpflanzungsstätten), so dass ein Vorkommen für diese Arten nicht möglich ist.

Als planungsrelevante Arten verbleiben somit Brutvogelarten.

Durch Verhören konnte die Mönchsgrasmücke als einziger Brutvogel verhört werden.

Potenziell ist noch mit weiteren typischen Siedlungsarten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz und Bachstelze zu rechnen, die den Gehölzbestand oder die Gebäude mit Einzelbrutpaaren besiedeln können.

Für diese Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Weiterführende Maßnahmen werden bei der Betroffenheit von Einzelbrutpaaren der allgemein häufigen und typischen Siedlungsarten nicht erforderlich, da die Vögel in der Lage sind, im räumlich-funktionalen Umfeld weiteren freien Lebensraum zu finden. Zudem kommt es bei diesen Arten alljährlich zu Siedlungsdichteschwankungen von meist um 20%, so dass Fluktuationen der Revierpaare üblich sind.“

In Ziffer 6.1 Maßnahmen werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt:

a) *Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Vor Schnitt und Rodung von größeren Bäumen sind diese auf Höhlungen zu prüfen.*

b) *Das gleiche Zeitfenster gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier kann es zu zeitlichen Ausnahmen durch vorherige Kontrollen auf die Besiedlung von relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen.*

c) *Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb -orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.*

d) *Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.*

e) *Erhaltung einer randlichen Eingrünung, insbesondere nach Westen.*

In Ziffer 6.3 wird zudem eine Ökologische Baubegleitung empfohlen.

a) *Vor Abriss von Gebäuden während der Brutphase der Brutvogelarten.*

b) *Vor Schnitt- und Rodungsarbeiten zum Ausschluss von Höhlungen.*

In Ziffer 7 kommt der Gutachter zu folgender Zusammenfassung:

„Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung des Plangebietes wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen bzw. sind diese anzunehmen.

Für diese Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen können die Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung wirksam vermieden werden.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die ökologische Baubegleitung werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Somit sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt.

10. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück kann durch Veränderungsnachweise gebildet werden.

11. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs / Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.466 m ²
Verkehrsfläche	ca. 19 m ²

12. KOSTEN

Es sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, so dass hierfür nach derzeitiger Rechtslage keine Kosten anfallen.

Leitungsgebundene Beiträge nach KAG für Kanalisation, Wasserversorgung und Kläranlage können nachveranlagt werden. Ebenso sind die Kosten der Erneuerung bestehender, bzw. die Kosten weiterer Haus- und Grundstücksanschlüsse durch die Eigentümer zu tragen.