BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG 2

2. VERFAHREN 3

3. PLANGEBIET 4

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 4
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung 4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 5
4.4. Denkmalschutz (DSchG) 5

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 6
5.1. Art der baulichen Nutzung 6
5.2. Maß der baulichen Nutzung 6
5.3. Bauweise 6
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche 6
5.5. Mindestgröße der Baugrundstücke 7
5.6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen 7
5.7. Zahl der Wohneinheiten 7
5.8. Verkehrliche Erschließung 7
5.9. Ver- und Entsorgung 8

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 8

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 10

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 12
8.1. Schutzgebiete 12
8.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) 12
8.3. Baugrund / Bodenbelastungen / Altlasten (Bodenschutzgesetz) 12
8.4. Biotope (Naturschutzgesetz) 14
8.5. Klimaschutz und Klimaanpassung 14
8.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
8.7. Grünordnerische Festsetzungen 15

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG 15

10. BODENORDNUNG 16

11. STATISTIK 16

12. KOSTEN 16

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde Heddesheim ist es, den derzeit bestehenden sehr dringenden Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet möglichst zeitnah zu decken. Zu diesem Zweck werden innerhalb des Gemeindegebiets die Innenentwicklungspotentiale immer wieder überprüft und wenn möglich genutzt. Gleichzeitig reichen diese Potentiale der Innenentwicklung aber lange nicht aus, so dass die Gemeinde in den letzten Jahren auch die im FNP dargestellten Wohnbauflächen Mitten im Feld I und Mitten im Feld II entwickelt hat. Für beide Baugebiete gibt es mehr Anfragen als Grundstücke.

Wesentliche Basis der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist der neue Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der zwischen Heddesheim und Nachbarschaftsverband einvernehmlich abgestimmt wurde und der seit dem 07.07.2020 rechtswirksam ist. Dieser enthält insbesondere die möglichen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für seine Mitgliedsgemeinden. Darüber hinaus enthält er generelle Ziele für eine geordnete Weiterentwicklung der Freiraum- und Siedlungsstruktur. Hierzu gehört unter anderem, dass auf einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Freiraum geachtet und eine spornartige Entwicklungen in den Freiraum vermieden werden.

Die vorliegende Planung steht mit diesen Zielen in Einklang. Es handelt sich um eine Fläche, die zwar dem Außenbereich zuzuordnen ist, aber die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und sich wie eine Baulücke darstellt. Die Bebauung und Nutzung eines solchen Flächenpotentials drängt sich geradezu auf. Erst durch diese städtebauliche Planung entsteht ein geradliniger Abschluss der Siedlungsentwicklung. Der gewünschte harmonische Übergang zwischen Bebauung und Freiraum wird durch die vorliegende Planung erreicht und sichergestellt. Das Siedlungsentwicklungskonzept als solches, welches die langfristige Vorgabe für künftige Siedlungsentwicklungen in der Gemeinde Heddesheim definiert, wird somit durch diese kleinräumige und gezielte Entwicklung unterstützt.

Im Gemeindegebiet von Heddesheim gibt es nach überschlägiger Prüfung kaum weitere (nicht im Flächennutzungsplan dargestellte) Flächen, die diese Voraussetzungen erfüllen und sich für eine bauliche Entwicklung eignen und dabei gleichzeitig die genannten Ziele des Flächennutzungsplans berücksichtigen. Die übrigen Siedlungsränder der Gemeinde Heddesheim sind in der Regel – im Sinne des Siedlungsentwicklungskonzeptes – bereits geradlinig ausgeformt.

Auch die sehr wenigen kleinen Flächenpotentiale, die nach § 13b BauGB entwickelt werden können, verhelfen der Gemeinde aber bei Ihrem Ziel der zügigen Schaffung von Wohnraum.

Die Planung ist erforderlich, da sie der zügigen Schaffung von Wohnraum dient, der mit der Planung kurzfristig bereit gestellt werden kann. Auch eine kleine Fläche mit drei Baugrundstücken verhilft in der Sache der Deckung des Wohnraumbedarfs.

Die Arrondierungsfläche liegt im rückwärtigen Bereich der Schriesheimer Straße und betrifft die Überplanung des Grundstücks Flst.-Nr. 6941. Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand und ist als Außenbereich eingestuft. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich wie oben beschrieben, aufgrund der Vorprägung durch die bestehende Bebauung, ein Entwicklungspotential für künftige Wohnbauvorhaben, das ge-

nutzt werden soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Mangels an Wohnraum ist die geplante Entwicklung städtebaulich als positiv zu bewerten.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Grundstücks kann über die Verlängerung der Schriesheimer Straße erfolgen, über den Teil, der jetzt schon als Zufahrt zum Gebäude Schriesheimer Straße 4a genutzt wird.

Der Bebauungsplan kann auf Basis des neu eingeführten § 13b BauGB aufgestellt werden, denn wie vom Gesetzgeber vorgesehen, soll durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Es sind alle Voraussetzungen erfüllt, um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB anwenden zu können. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die bestehende Struktur der umliegenden Einzelhäuser für die geplanten drei Baugrundstücke im Plangebiet fortzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist es notwendig, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung zu erhalten.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a 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 i. V. m. §13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zeitfristen können eingehalten werden. Die Fläche beträgt lediglich ca. 2.490 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.

Folgende Umweltbelange sind dennoch im weiteren Verfahren zu betrachten: Schienenverkehrslärm, Artenschutz und Bodenbelastungen. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7 und 8 der Begründung.

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 § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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 Schutzweck 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

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Norden, Westen und Osten grenzen die ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser der Schriesheimer Straße und des Grenzwegs an. Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück ist somit von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Für die umliegenden bebauten Grundstücke gilt der Bebauungsplan „Sandbuckel – Biberlach“ aus dem Jahre 1962. Gerade die im Süden gelegenen, an den Außenbereich angrenzenden Wohngebäude Schriesheimer Straße 4a und Grenzweg 4 rahmen das genannte Grundstück ein und verleihen ihm aus städtebaulicher Sicht den Charakter einer innenliegenden Arrondierungsfläche. Faktisch ist die Fläche aber dem Außenbereich zuzurechnen. Der Flächennutzungsplan stellt hier landwirtschaftliche Fläche dar, ein Bebauungsplan existiert für dieses Grundstück nicht.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind durch Hecken und Zäune abgeschirmt. Im Süden setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Topographisch gesehen fällt das Gelände leicht nach Süden ab.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Das von der Planung betroffene Grundstück liegt im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 an der Grenze zwischen bestehendem Siedlungsbereich und Regionalem Grünzug und kann aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage (dreiseitig von Bebauung umgeben) im Sinne des Ausformungsspielraums überplant werden. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z), die mit einem Regionalen Grünzug (Z) überlagert sind.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das vorliegende Plangebiet soll im beschleunigen Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Anwendung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird – wenn die Voraussetzungen vorliegen - in der Begründung (S. 29) des neuen Flächennutzungsplans folgendes ausgeführt: *„....im Planungsraum (gibt es) vielfältige planerische Ziele, insbesondere auch im Hinblick auf eine geordnete Weiterentwicklung der Freiraum- und Siedlungsstruktur, die in einem eng bebauten Verdichtungsraum wie dem des Nachbarschaftsverbandes von besonderer Bedeutung sind. Durch § 13b BauGB sind Entwicklungen vorstellbar, die mit diesen Zielen nicht in Einklang stehen. Weiteres Kernelement des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung von Wohnbauflächen über ein interkommunales Flächenverteilungsmodell zu steuern. Auf Basis dieses Modells stehen jeder Gemeinde ausreichend und geeignete Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Ziel ist es dabei auch, dass in einzelnen Gemeinden keine übermäßige Flächenentwicklungen entstehen. Auch in dieser Hinsicht ist denkbar, dass solche Verfahren nicht in Einklang mit dem interkommunalen Flächennutzungsplan stehen, weshalb es zu Änderungserfordernissen im Flächennutzungsplan kommen kann. Die mit Gesetzgebung angestrebte erleichterte Bereitstellung von Wohnbauflächen ist für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes jedenfalls nicht von besonderer Relevanz, da jeder Gemeinde über den Flächennutzungsplan ausreichende und geeignete Flächen zur Verfügung stehen.“*

Im vorliegenden Fall soll nur eine sehr kleinräumige Fläche von ca. 0,2 ha entwickelt werden, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur die verträgliche Fortentwicklung des Freiraum- und Siedlungsgefüges und somit das Siedlungsentwicklungskonzeptes keinesfalls gefährden oder beeinträchtigen kann. Durch den Lückenschluss der Fläche führt die Planung zu einem geordneten Siedlungsrand und -abschluss. Es dürfte eher die Ausnahme sein, ein solch geeignete Fläche im Gemeindegebiet zu finden. Aufgrund der besonderen Ausgestaltung und der geringen Flächengröße ergibt sich die gesetzliche Möglichkeit den FNP zu berichtigen.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für die an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke gilt derzeit der Bebauungsplan „Sandbuckel Biberlach“, in Kraft seit dem 01.02.1963. Sofern Überschneidungen vorliegen werden die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sandbuckel Biberlach“, in Kraft seit dem 01.02.1963 mit in Kraft treten des Bebauungsplans „Sandlochgewann zwischen Schriesheimer Straße und Grenzweg“ innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sandlochgewann zwischen Schriesheimer Straße und Grenzweg“ ersetzt.

4.4. Denkmalschutz (DSchG)

Im Planungsgebiet selbst sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Das betroffene Areal liegt in der Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „ Siedlung und Gräberfeld der Römerzeit“ (ADAB-Id.Nr. 102047938). Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird daher nachdrücklich empfohlen, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen stattfindenden Bodeneingriffe baubegleitend durch das Landesamt für Denkmalpflege bzw. durch den dort ehrenamtlich Beauftragten beobachten zu lassen.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Diese Nutzungsart entspricht der vorhandenen bebauten Umgebung, die strukturell fortgeführt werden soll. Da der § 13b BauGB nur für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die ausschließlich eine Wohnnutzung begründet wird, ist es notwendig, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Denn die dort aufgeführten Nutzungen wie z. B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen dienen nicht der Wohnnutzung.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

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 – analog zu den benachbarten, bebauten Grundstücken - eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die Traufhöhe wird mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Damit fügen sich die neu geplanten Gebäude in die bestehende Bebauung aus städtebaulicher Sicht gut ein. Unterer Bezugspunkt ist die im Baufenster eingetragene Bezugshöhe (BZH) ü. NN. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdach der obere Abschluss des Gebäudes. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Aus städtebaulicher Sicht werden auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach zugelassen. Bei diesen Lösungen kann durch die vorgeschriebene Dachbegrünung das anfallende Niederschlagswasser gepuffert werden. Zur Sicherstellung, dass sich Gebäude mit Flachdach in das Höhensystem der vorhandenen und geplanten Gebäude einfügt, dürfen Gebäude mit Flachdach die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m nicht überschreiten.

5.3. Bauweise

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Auch diese Festlegung entspricht dem gewünschten städtebaulichen Charakter der zum Außenbereich orientierten Grundstücke.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Baugrenze. Die Baugrenze wird großzügig gefasst, um eine ausreichende Flexibilität auch in Bezug auf die Grundstückseinteilung zu gewährleisten.

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten überschritten werden. Als untergeordnete Bauteile gelten Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Die Abstandsvorschriften der LBO sind einzuhalten.
Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird als Ausnahme vorgesehen, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenze zudem auf eine Länge von max. 6,0 m pro Gebäude um maximal 3,5 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Die formulierten Ausnahmen können gemäß § 23 Abs.3 S. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrücklicher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden.

5.5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m². Mit dieser Vorgabe wird sichergestellt, dass eine nicht zu kleinteilige Aufteilung der Fläche in neue Baugrundstücke und damit eine nicht gewünschte zu starke Verdichtung erfolgt. Es können mit dieser Vorgabe drei neue Baugrundstücke geschaffen werden. Die Auflockerung der Bebauung mit größeren Grundstücken und Einzelhäusern im Übergang zum Außenbereich ist städtebauliches Ziel. Damit kann eine zu hohe Verdichtung am Siedlungsrand vermieden werden, auch unter Berücksichtigung und zum Schutz der angrenzenden Bebauung.

5.6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) zulässig. Mit dieser Vorgabe wird sichergestellt, dass sich Garagen und Carports optisch in das Gefüge der Wohngebäude einordnen.

Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen oder Gebäuden bzw. im seitlichen Grenzabstand können somit ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, so dass die - schon mit ruhendem Verkehr vorbelastete - Schriesheimer Straße nicht durch weiteren ruhenden Verkehr aus dem Planungsgebiet belastet wird. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann so auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt werden.

Flächen für Nebenanlagen werden nicht festgesetzt. Hier bleibt es bei der allgemeinen Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.7. Zahl der Wohneinheiten

Die hier vorgenommene Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus wird für erforderlich angesehen, um den städtebaulichen Charakter der an das Planungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung 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.

5.8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Schriesheimer Straße, die schon das Gebäude Schriesheimer Straße 4a erschließt. Ein Ausbau in Verlängerung der Straße geht in einen privaten Erschließungswegs über, der die neuen Grundstücke von Süden her andient. Der private Weg soll

ca. 30 cm höher liegen als das bestehende Gelände. Diese Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden neuen Baugrundstücken belastet. Zur Regelung der Erschließungsmodalitäten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Heddesheim und den Grundstückseigentümern geschlossen.

5.9. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke sind Ver- und Entsorgungsleitungen in der verlängerten Schriesheimer Straße und in dem privaten Weg auszubauen. Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Das Abwasser soll mit einer Druckleitung zum Schacht KS 20490 gepumpt werden. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der privaten Wege in die angrenzenden, verbleibenden begrünten Abstandsflächen zu leiten. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Zur Regelung der Erschließungsmodalitäten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Heddesheim und den Grundstückseigentümern geschlossen.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die Vorgaben für die Dachformen, -neigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten entsprechen den in der Umgebung vorzufindenden Ausführungen. Die Kombination von Firsthöhe und Satteldach mit 35°- 40° bzw. Flachdach mit 0° bis 7° Dachneigung ermöglicht es entweder ein eingeschossiges Gebäude mit steilem Dach oder ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach zu errichten. Das ist Ziel der Planung. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Regelungen zu den Dachaufbauten entsprechen den üblichen Vorgaben der Gemeinde Heddesheim, die auch bei dieser Arrondierung angewendet werden sollen.

Es sind zur Dacheindeckung der Satteldächer Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Diese zeitgemäße Farbabstufung und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sichern ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, gerade im Übergang zum Außenbereich. Zudem wird festgesetzt, dass die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, sofern diese als Flachdach ausgeführt werden. Die Firstrichtung soll analog zur umgebenden Bebauung traufständig zum privaten Erschließungsweg sein.

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

Einfriedungen

Unter Berücksichtigung der Einrahmung des Plangebiets durch die angrenzenden Hausgärten und deren Hecken wird lediglich eine Regelung für Einfriedungen zum Außenbereich für erforderlich gehalten. Entlang der 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.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heddesheim, für andere zulässigen 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 wurde durch Versickerungsversuche nachgewiesen. Allerdings besteht aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse die Erfordernis, 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 7.1 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

Im Plangebiet kommt es zu Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr. In einem Abstand von ca. 550 m im Osten verläuft die Bahnstrecke Nr. 3601.

Es wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr auf das Plangebiet prognostiziert und beurteilt wurde. Die Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka, Darmstadt, zum Bebauungsplan „Sandlochgewann zwischen Schriesheimer Straße und Grenzweg“, vom 10.02.2020 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Im Plangebiet ist der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Damit sind insbesondere Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) uneingeschränkt nutzbar.

Im Plangebiet ist der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu ca. 6 dB(A) überschritten. Dagegen ist der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind. Wegen der Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind in der Nacht genutzte Schlafräume durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Es sind zunächst im Rahmen der Konfliktbewältigung verschiedene Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zu betrachten und in Bezug auf Ihre Umsetzbarkeit zu prüfen: Die nachfolgende genannten Maßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung entnommen.

Maßnahmen an der Quelle: Die Reduzierung des Zugaufkommens und/oder der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnstrecke sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erfahrungsgemäß bei der Deutschen Bahn AG nicht umzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände): Zur Einhaltung des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) bis zum obersten Geschoss wäre voraussichtlich zumindest eine entlang dem südlichen Rand des Plangebietes verlaufende, ca. 70 m lange Lärmschutzanlage mit einer voraussichtlichen Mindesthöhe entsprechend der Höhe der geplanten Gebäude erforderlich ("Vollschutz", Kosten ca. 70 m * 10 m * 500,- EUR/m = 350.000,- EUR). Eine solche Schallschutzwand zum Außenbereich kann aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen werden. Auch die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen vermindert sich mit der Größe des Abstandes zur Lärmquelle. Eine aktive Schallschutzmaßnahmen kann deshalb nicht in Betracht kommen.

Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung): Durch eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Misch-, Kern- oder Gewerbegebietsausweisung des Plangebietes

könnte auf die erhöhten Schienenverkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Allerdings widersprächen diese Gebietsausweisungen dem Planungsziel "Wohnen".

Einhalten von Mindestabständen: Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die zur Einhaltung des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) erforderlichen Abstände der geplanten Wohngebäude zur Bahnstrecke nicht realisierbar.
Gebäudestellung: Durch riegelförmige Gebäude parallel zur Bahnstrecke kann der städtebauliche Entwurf auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagieren. Auf den schienenabgewandten Seiten entstünden lärmgeschützte Bereiche. Eine solche Riegelbebauung wäre im direkten Nahbereich zur Lärmquelle eine wirksame Lösung. Wegen der hier vorliegenden Entfernung und aufgrund der Vorprägung des Gebiets mit Einzel- und Doppelhäuser und der Lage zum Außenbereich wird hier aber aus städtebaulicher Sicht keine riegelförmige Struktur angestrebt.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden:
Grundrissorientierung: Zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern können an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind. Eine solche Möglichkeit kann im vorliegenden Fall in Betracht kommen.

Verglasung: Vor zur Belüftung erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden. 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 zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden (Hamburger HafenCity-Fenster). 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.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Im gesamten Plangebiet ist bei freier Schallausbreitung der Schwellenwert von 50 dB(A) nachts ausgeschöpft bzw. überschritten, so dass unter diesen Bedingungen für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Bei Berücksichtigung einer Bebauung im Plangebiet wird durch die Eigenabschirmung der Gebäude nachts der Schwellenwert von 50 dB(A) dagegen nur an den Ost- und Südfassaden dieser Bebauung überschritten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Folgende Vorkehrungen werden aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans Ziffer 8.0 aufgenommen:

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmende Lüftungseinrichtungen):
„Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern mit nach Osten oder Süden ausgerichteten, zur Belüftung erforderlichen Fenstern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch weitere Gebäude).“

Bei Einhaltung diese Vorgaben können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

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. Baugrund / Bodenbelastungen / Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Im Altlastenkataster sind keine altlastenverdächtige Flächen erfasst.

Im Zuge der Planung wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer eine Vorerkundung für Flächengutachten durchgeführt. Hierbei wurde die geologische Situation, die hydrogeologische Situation, der Baugrund, die Beurteilung der Böden hinsichtlich des Wiedereinbaus, erdbautechnische Hinweise und Bodenanalysen vorgenommen.

Nachfolgende Ausführungen sind der Vorerkundung für Flächengutachten entnommen.

Im Plangebiet sind demnach Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,6 bis 0,8 m anzutreffen. Das Auffüllmaterial setzt sich aus schwach kiesigem, tonigem und feinsandigem Schluss zusammen. Bereichsweise bestehen die Auffüllungen aus schluffigen und sandigem Kies. Die kiesigen Komponenten werden durch Ziegelsteinbruchstücke sowie gerundete Kiese gebildet. Darunter befinden sich Decklehme von ca. 1,0 bis etwa 2,4 m Tiefe. Diese setzen sich aus tonigem und feinsandigem Schluff zusammen.

Als unterste Schicht stehen graugefärbte Auenkiese an bis zur aufgeschlossenen Endteufe in max. 4,2 m. Die Auenkiese bestehen aus schwach schluffigem und sandigem Kies.

Der Wasserspiegel des „Oberen Grundwasserleiters der Rheinebene“ befindet sich nach der Hydrogeologischen Kartierung des Rhein-Neckar-Raumes auf einem Niveau zwischen 93,5 und 94,0 m ü.NN. Unter Berücksichtigung einer potentiellen Schwankung des Wasserspiegels wird der Bemessungsgrundwasserstand mit einer Höhe von HGW = 95,0 m ü.NN angegeben.

Im Hinblick auf eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser wurden hydraulische Durchlässigkeiten ermittelt. Daraus geht hervor, dass eine Versickerung ausschließlich in den anstehenden Auenkiesen möglich ist. Hierbei ist auch der einzuhaltende Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel gegeben.

Empfehlungen und Vorgaben für die Gründung der Gebäude sind der Voruntersuchung zu entnehmen bzw. sind vertiefend zu prüfen. In der Voruntersuchung wird darauf hingewiesen, dass eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Fall erfolgen sollte. Die erforderliche Gründungsmaßnahme ist je nach Lage und Einbindetiefe des geplanten Bauwerks abhängig und sollte im Vorfeld überprüft werden.

Damit das künftige Aushubmaterial hinsichtlich Verwertung / Entsorgung orientierend beurteilt werden kann, wurden Mischproben der Auffüllungen erstellt. Die Mischproben wurden bezüglich der Richtlininen der VwV (Boden) chemisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich des Planungsgebiets geogene, d.h. natürliche Belastungen des Bodens mit Thallium vorliegen.

Zur Eingrenzung der Belastungen wurden zusätzliche bodenchemische Untersuchungen durchgeführt, die in der Ingenieurgeologischen Stellungnahme 01 der TÖNIGES GmBH vom 01. Oktober 2019 dokumentiert sind.

In diesem Zuge wurden auf dem Flurstück 6941 drei Baggerschürfen angelegt.
Damit das künftige Aushubmaterial aus dem Bereich der Bebauungsfläche des Flurstücks 6941 hinsichtlich der Verwertung/Entsorgung orientierend beurteilt werden kann, wurden aus den angetroffenen Auffüllungen die Mischproben „MP S2“ und „MP S3“ erstellt. Diese Mischproben wurden bezüglich der Richtlinien der VwV Boden Baden-Württemberg, Tab. 6-1, chemisch untersucht.

Die detaillierten Analyseergebnisse sind der Ingenieurgeologischen Stellungnahme 01 der TÖNIGES GmBH vom 01. Oktober 2019 zu entnehmen.

Folgende Bewertung ist der Ingenieurgeologischen Stellungnahme 01 der TÖNIGES GmBH vom 01. Oktober 2019 entnommen:
„Die untersuchten Auffüllungen des Baggerschurfes S2 sind gemäß der VwV Boden in die Qualitätsstufe Z 0 einzustufen. Für das untersuchte Auffüllmaterial aus dem Baggerschurf S3 erfolgt aufgrund des festgestellten Arsen Gehaltes im Feststoff eine Einstufung in die Qualitätsstufe Z 1.1.

Seitens des Gutachters wird empfohlen im Rahmen der Ausführung der Baumaßnahme das anfallende Aushubmaterial aus angelegten Haufwerken oder mittels Baggerschürfen zu beproben.

Der innerhalb des Flächengutachtens festgestellte Thallium Gehalt mit einer Z 2 Einstufung konnte für den geplanten Baufensterbereich im Zuge der durchgeführten Zusatzerkundung nicht nachgewiesen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die zuvor ermittelten Thallium Gehalte aus den Auffüllungen im Bereich der bestehenden Zufahrtsstraße stammen.“

Die in den Gutachten und Stellungnahmen enthaltenen Empfehlungen zum Umgang mit anfallendem Aushubmaterial aus dem Bereich der Straße und aus den Baugrundstücken sind im Zuge der Realisierung der Straßenplanung und der Hochbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Seitens des Landratsamtes Altlasten / Bodenschutz wurden Anregungen zur weitergehenden Prüfung durch einen Fachgutachter vorgetragen. Es gilt zu ermitteln, ob in den zu beurteilenden Bodenschichten nach der BBodSchV für das Schutzgut Mensch und für das Schutzgut Pflanze, falls Nutzgärten angelegt werden sollen, die Prüfwerte eingehalten sind. Diese Prüfung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

8.4. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope 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 wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene 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 nur außerhalb des Brutzeitraums (März bis Ende September) durchgeführt werden. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund und vorheriger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde könnte dann auch während der Brutzeit gerodet werden. Eine Prüfung der artenschutzrechlichen Verbotstatbestände ist zu jeder Zeit (also innerhalb und außerhalb der Vegetationsperiode) erforderlich.

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.

Zum Schutz von Vögeln sind bei der Herstellung von größeren Glasfassaden 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 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Außenbereich sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Zur Schaffung von Grundstückszufahrten darf das Anpflanzgebot auf eine Breite von max. 6,0 m pro Grundstück unterbrochen werden. Diese Pflanzvorgabe sichert den Übergang zwischen freier Landschaft und Baugebiet und beugt dem freistehenden Drahtgeflechtzaun vor, der an dieser Stelle die gewünschte Funktion nicht erfüllen könnte.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

Vom Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, liegt mit Datum vom 10. Dezember 2019 eine artenschutzfachliche Prüfung zum B-Plan „Sandlochgewann“ vor.

Es wurden die Arten/Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Feldhamster, Schmetterlinge/Heuschrecken untersucht. Auf die Ausführungen in Ziffer 4 und 5 der artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis (entnommen aus der Zusammenfassung Ziffer 7 der artenschutzfachlichen Prüfung):

„Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung wurden mehrere Brutvogelarten im Umfeld zum Plangebiet nachgewiesen.
Für diese Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen

können die Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung wirksam vermieden werden. Weitere relevante Arten/Artengruppen oder geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Auch Wirkeffekte auf außerhalb gelegene Schutzgüter oder relevante Arten konnten ausgeschlossen werden.

Dem Planvorhaben stehen bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzfachlichen bzw. naturschutzrechtlichen Hindernisse im Wege.“

Die in Ziffer 8 der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Ziffer 8.6 der Begründung und Ziffern 7.3 bis 7.5 der Festsetzungen). Somit stehen keine artenschutzfachlichen bzw. naturschutzrechtlichen Hindernisse im Wege.

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) *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.*

c) *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.*

Hinweis: Größere Bäume sind im Plangebiet nicht anzutreffen, so dass die unter a) formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für Bäume nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden.

10. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Baugrundstücke und Wege können durch Veränderungsnachweise gebildet werden.

11. STATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.490 m². Die öffentliche Verkehrsfläche beträgt ca. 100 m². Die private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) hat eine Fläche von ca. 395 m². Die Wohnbaufläche beläuft sich auf ca. 1.995 m².

12. KOSTEN

Der Gemeinde fallen keine Kosten an. Sämtliche Kosten (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für Gutachten) werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Dies ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt.