

**STADT HEPPENHEIM
STADTTEIL KIRSCHHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11
„ERWEITERUNG REITERWEG“**

BEGRÜNDUNG

JULI 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	7
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.1. Regionalplan Südhessen.....	9
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
4.3. Flächennutzungsplan.....	12
5. Schutzgebiete.....	13
5.1. Naturschutz	13
5.2. Wasserschutz	13
5.3. Denkmalschutz	14
6. Bisheriges Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld.....	14
6.1. Bisheriges Baurecht.....	14
6.2. Satzungen im Umfeld des Plangebiets	15
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	16
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	16
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	17
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	17
7.4. Untergrundverhältnisse.....	18
7.5. Immissionsschutz	18
7.5.1. Verkehrslärmimmissionen.....	18
7.5.2. Sportanlagenlärm.....	19
7.6. Bodenschutz.....	20
8. Planung.....	20
8.1. Städtebauliche Konzeption	20
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	21
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	22
8.2.3. Bauweise	22
8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	23
8.2.5. Flächen für Nebenanlagen.....	23
8.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	23
8.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
8.4. Verkehrsflächen.....	24
8.5. Grünordnung.....	24
8.5.1. Flächenbilanz.....	24

8.5.2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
8.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.....	25
8.5.4.	Maßnahmen zum Artenschutz	27
8.5.5.	Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	29
8.5.6.	Externe Ausgleichfläche.....	30
8.6.	Ver- und Entsorgung.....	30
8.6.1.	Technische Infrastruktur.....	30
8.6.2.	Löschwasserversorgung	31
8.6.3.	Abfall.....	31
9.	Bodenordnung	31
10.	Umweltbericht	32
10.1.	Beschreibung der Planung	32
10.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	32
10.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	32
10.1.3.	Ziele und Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplans	32
10.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	33
10.2.	Übergeordnete Vorgaben	33
10.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	33
10.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellungen Naturschutz	36
10.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	37
10.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	37
10.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	37
10.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	38
10.4.1.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	38
10.4.2.	Vorhandene Immissionsbelastungen	41
10.4.3.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
10.4.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
10.5.	Alternativenprüfung.....	45
10.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
10.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	45
10.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	46
10.6.1.	Auswirkungen auf die Fläche	46
10.6.2.	Auswirkungen auf den Boden	46
10.6.3.	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	46
10.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	47
10.6.5.	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	47

10.6.6. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	47
10.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	48
10.6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	48
10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	48
10.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.....	48
10.7.2. Maßnahmen zum Artenschutz	50
10.8. Zusätzliche Angaben	52
10.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	52
10.8.2. Energie.....	52
10.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	52
10.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	53
10.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	53
10.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	53
10.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	54
10.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	54
10.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen .	54
10.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
11. Zusammenfassende Erklärung	56
11.1. Zielsetzung der Planung	56
11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	56
11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	56
11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	57

Anlagen:

- Anlage 1: Biotoptypenplan
- Anlage 2: Maßnahmenplan
- Anlage 3: Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 4: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden
- Anlage 5: Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Reiterweg", Heppenheim-Kirschhausen Kreisstadt Heppenheim“, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 08.04.2025.

*Stadt Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11
„Erweiterung Reiterweg“* *Entwurfssfassung vom 28.07.2025*

- Anlage 6: Artenschutzgutachten „B-Plan Nr. 11 ‚Erweiterung Reiterweg‘ in Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen - Artenschutzgutachten“, BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, August 2024.
- Anlage 7: Bodengutachten „Erweiterung Baugebiet Reiterweg Heppenheim in 64646 Heppenheim-Kirschhausen - Geologisch-hydrogeologische Grundlagenermittlung“, Ingenieurbüro Ling.Geo, Riedstadt, Oktober 2024.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Kirschhausen. Es umfasst eine Fläche von ca. 4.950 m² und wird durch den „Reiterweg“ erschlossen.



Lage des Plangebiets.

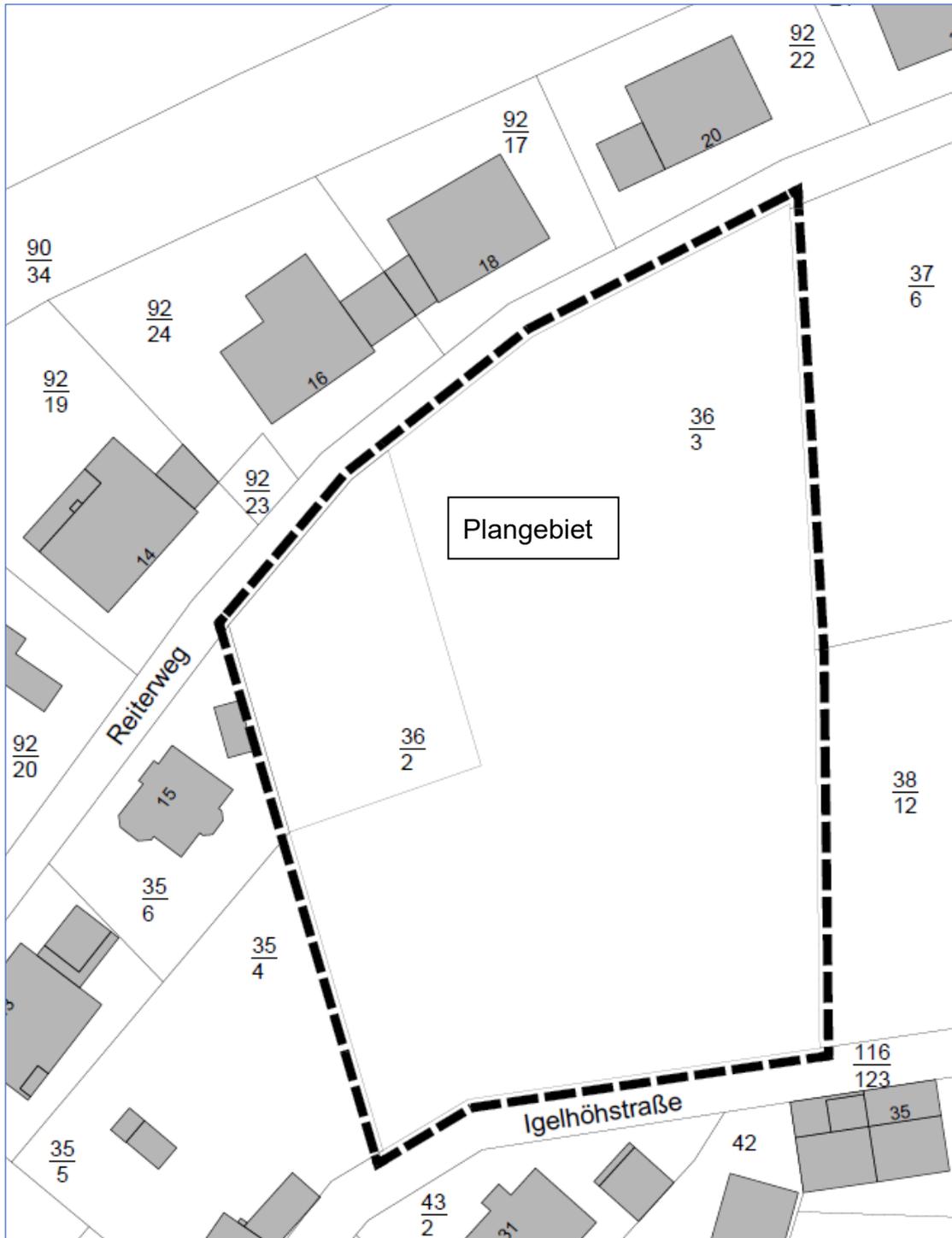
(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 116/104 (Reiterweg),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 37/6 und 38/12,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 116/123 (Igelhöhstraße),
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 35/6 und 35/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 36/2 und 36/3 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.



Darstellung des Geltungsbereichs des Plangebiets.

(ohne Maßstab)

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Heppenheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen,

indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Heppenheim im Stadtteil Kirschhausen Grundstücke südlich des Reiterwegs als Wohnbaufläche für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser auszuweisen.

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits durch die bestehende Straßenverkehrsfläche gesichert.

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

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

- die Abrundung eines bestehenden Wohngebiets bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen,
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage,
- die Verbreiterung der Erschließungsstraße,
- die Absicherung der Erreichbarkeit der übrigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche und
- der weitestgehende Erhalt bestehender Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Wiesenflächen in einer Größenordnung von ca. 2.650 m². Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und der topographischen Situation nur für eine Grünlandnutzung geeignet sind.

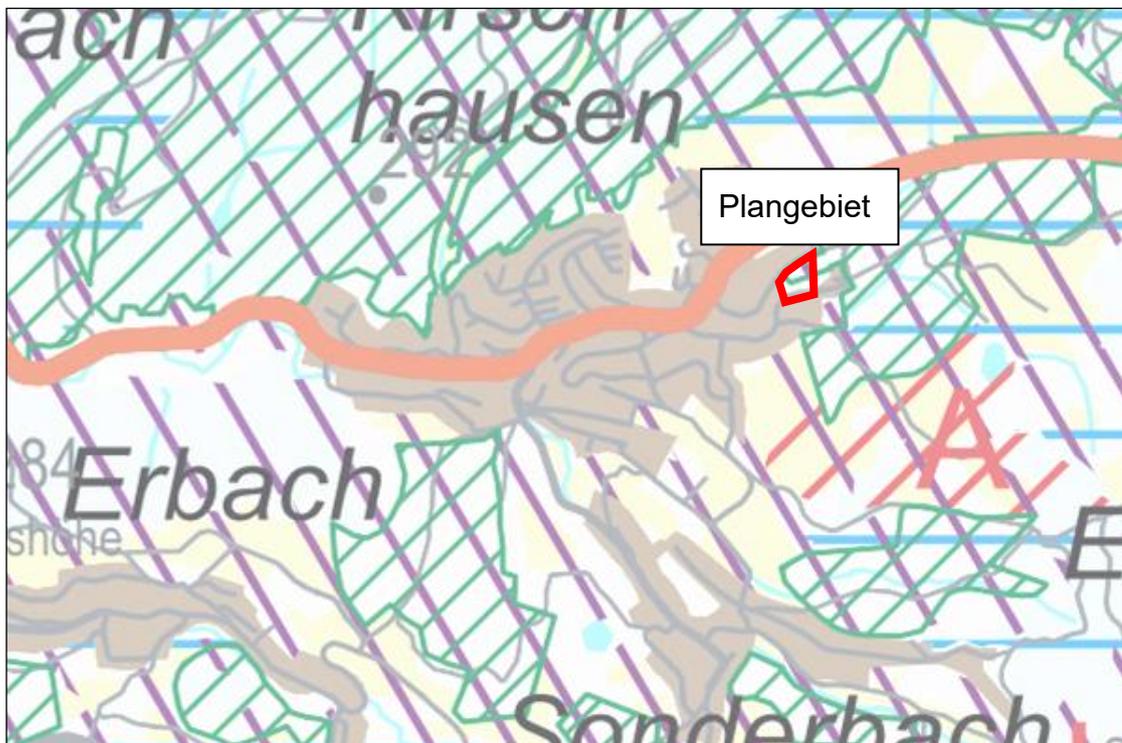
Aufgrund der begrenzten Anzahl und Flächengröße der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und der schwierigen Mobilisierbarkeit von Baulücken innerhalb der bestehenden Ortslage kann der Bedarf an Bauland derzeit nicht allein durch eine Innenentwicklung gedeckt werden. Alle größeren Innenbereichspotenziale im Stadtteil Kirschhausen wurden bereits zu Wohnbauland entwickelt oder sind im Bestand ebenfalls als Grünland genutzt. Für die Stadt Heppenheim besteht damit praktisch keine Möglichkeit, im benötigten Umfang Bauflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Wiesenflächen kann nach Ansicht der Stadt Heppenheim daher nicht verzichtet werden.

4. **Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

4.1. **Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet ebenso wie weite Teile der westlich angrenzenden Wiesenfläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Darstellung entspricht den Darstellungen, die für die östlich folgenden Freiflächen im Außenbereich gelten. Nordwestlich und südlich des Plangebietes schließen sich Vorranggebiete Siedlung im Bestand an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.

(ohne Maßstab)

In der Begründung zum Regionalplan Südhessen ist gemäß Kapitel 10.1 in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Weiterhin wird in der Begründung zum Regionalplan Südhessen ausgeführt, dass die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung

dienen. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind in die Vorbehaltsgebiete auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende, Grün- und Brachflächen, z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben. So können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebauten Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind. Eine Aufforstung oder Sukzession ist möglich, soweit keine Belange der Landwirtschaft, des Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsbildes oder des Klima- und Hochwasserschutzes entgegenstehen.

In Bezug auf das konkrete Planungsgebiet werden die Vorgaben, die sich aus der Darstellung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ergeben, eingehalten. Es handelt sich um eine bauliche Entwicklung am Ortsrands, der keine anderen Belange entgegenstehen. Insbesondere ist die Fläche nicht ackerbaulich genutzt. "Vorranggebiete Planung" für die weitere Siedlungsentwicklung sind in Kirschhausen nicht ausgewiesen.

In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Gemäß Kapitel 4.5 der Begründung zum Regionalplan Südhessen stehen bei den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen im Vordergrund. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume, Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten (z. B. Wasser- und Nährstoffhaushalt, Nutzungsart und -intensität).

In Bezug auf das konkrete Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass eine bauliche Nutzung des Areals mit den Zielen eines „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ in Einklang gebracht werden kann, da die betreffende Fläche bereits baulich vorgenutzt ist und eine Erhaltung der für einen Aufbau, die Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes

bedeutsamen Teilflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – die sich wie der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anpassen muss – möglich ist.

In den „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen gemäß Kapitel 4.6 der Begründung zum Regionalplan Südhessen die bioklimatischen und luft-hygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ zu sichern. Weiterhin heißt es in der Begründung, dass um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Errichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse), aber auch die Aufforstung oder die Anlage von Dämmen in Tälern.

In Bezug auf das konkrete Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass der Fläche keine relevante Bedeutung als Kaltluffterzeugungsfläche zukommt. Die vorhandenen Gehölze wirken bereits bislang als Strömungshindernis. In Verbindung mit der Kammlage des Geländes kommt der Fläche daher gegenwärtig keine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Siedlungskörper zu.

Der Regionalplan Südhessen enthält zudem folgende Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Z3.4.1-9: Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplans von 0,495 ha werden ca. 0,23 ha als Bruttobauland verfügbar. Gemäß städtebaulichem Konzept (siehe Kapitel 8.1) sind 4 Bauplätze vorgesehen, auf denen bis zu 8 Wohnungen realisiert werden können. Unter der Annahme, dass im Mittel je Baugrundstück 1,5

Wohnungen realisiert werden, ergeben sich insgesamt 6 Wohnungen. Damit ergibt sich eine Dichte von ca. 26 Wohnungen/ha. Die raumordnerischen Dichtewerte für Flächen im ländlichen Siedlungstyp werden damit erreicht.

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung können somit in der Planung ausreichend Beachtung finden. Ein Zielverstoß kann vermieden werden.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

(ohne Maßstab)

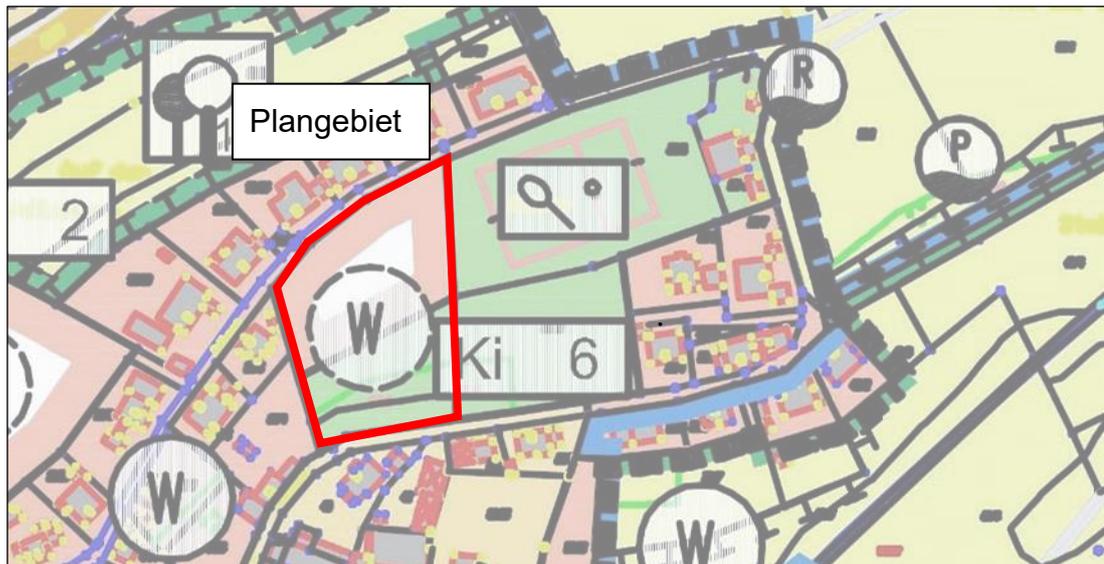
Bei den „sonstigen landwirtschaftlichen Gebieten und sonstigen Flächen“ handelt es sich lediglich um nachrichtliche Darstellungen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim aus dem Jahr 2006 stellt die Plangebietsfläche im nördlichen Teil bereits als Wohnbaufläche in Planung dar. Im Süden ist eine Grünfläche dargestellt.

Westlich, nordwestlich und südöstlich folgen Wohnbauflächen im Bestand. Im Osten und Nordosten schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planungsgebiets.

5. Schutzgebiete

5.1. Naturschutz

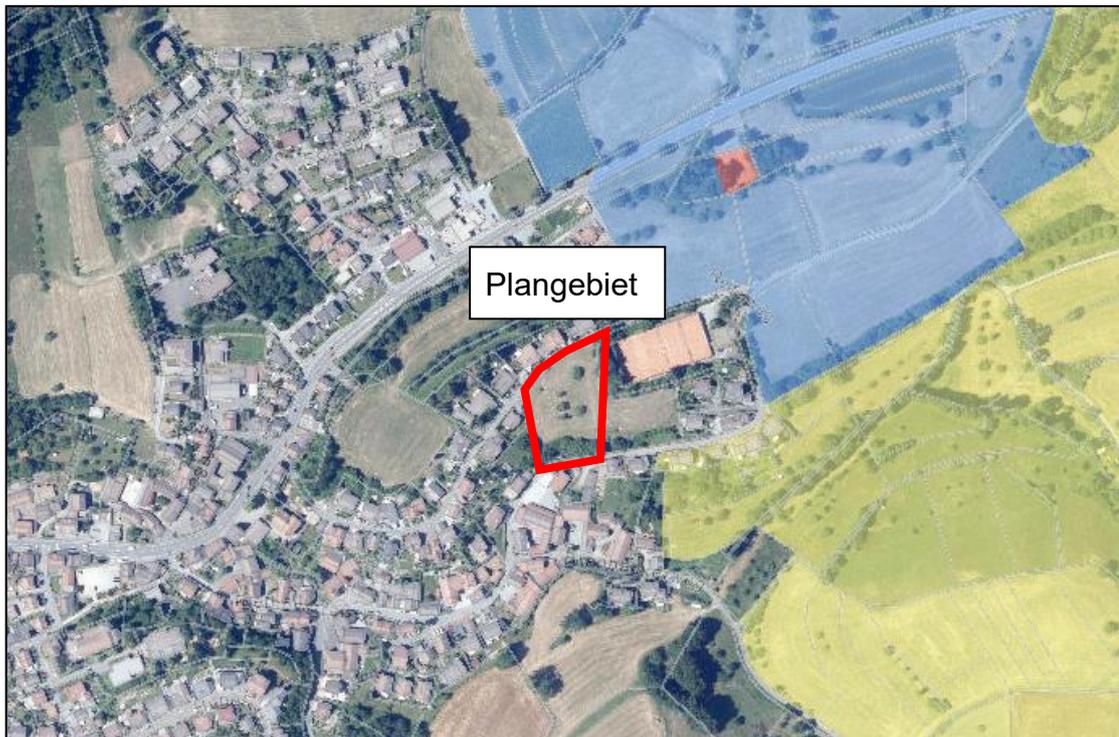
Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Ortslage von Kirschhausen – im durch Verordnung vom 31.07.2006 ausgewiesenen Naturpark Bergstraße-Odenwald. Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

5.2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets.

Unmittelbar östlich und nordöstlich des Plangebiets, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzonen I und II „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen, Heppenheim“, das von Norden, Osten und Süden wiederum vom Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen, Heppenheim“ umgeben wird. Hieraus ergeben sich jedoch keine Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.



Ausschnitt aus dem GruSchu Viewer Hessen (Schutzzone I = rosa, Schutzzone II = blau, Schutzzone 3 = gelb).

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt keine Überschwemmungsgefährdung vor.

5.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiet selbst befindet sich gemäß dem im Internet veröffentlichten „Verzeichnung der Kulturdenkmäler in Hessen“ des Landesamts für Denkmalschutz kein unter Denkmalschutz stehendes Bauwerk. Östlich des Plangebiets befindet sich allerdings ein solches Bauwerk. Hierbei handelt es sich um die schlichte Schauwand eines Wasserreservoirs, das im Jahr 1927 aus schmalen Granitblöcken errichtet wurde..

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

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

6. Bisheriges Baurecht und Bebauungspläne im Umfeld

6.1. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Vielmehr befindet sich das Plangebiet planungsrechtlich im

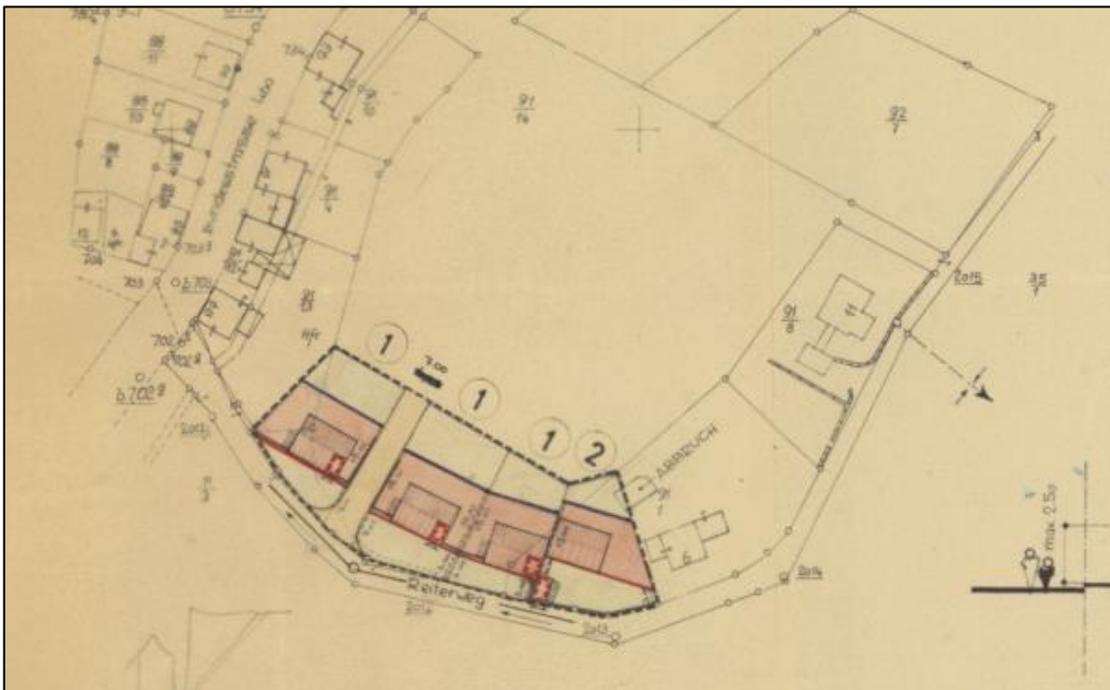
Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Eine klare Grenzziehung erscheint nicht möglich, da einerseits zwar eine bauliche Anbindung an die Ortslage gegeben ist, das Plangebiet jedoch andererseits zweifelsfrei in den Außenbereich hineinragt.

Insofern ergibt sich für die gesamte Plangebietsfläche das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

6.2. Satzungen im Umfeld des Plangebiets

Südwestlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „002-00-Reiterweg“ aus dem Jahr 1968, welcher die angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Dachneigung mit 22° geregelt. Aufgrund der Hanglage wurde festgesetzt, dass sich Garagen im Sockelgeschoss befinden sollen. Ein Ausbau zu Aufenthaltsräumen ist dabei nicht zulässig.



Planzeichnung des Bebauungsplans „002-00-Reiterweg“.

(ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebiets besteht die mit Datum vom 13.02.2020 als Satzung beschlossene Gestaltungssatzung für Werbeanlagen. Diese legt für nähere Umgebung des Plangebiets genaue Regelungen zur Errichtung, Dimensionierung und Gestaltung von Werbeanlagen fest.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zur Satzung „Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Kreisstadt Heppenheim“.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als unbebaute Grünfläche, die als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt wird. Punktuell finden sich innerhalb dieser Grünstrukturen einzelne freistehende Baumbestände. Die Grünfläche ist Teil einer größeren Frischwiesenfläche, welche nach Westen und nach Süden hin abfällt.

Nach Osten hin grenzen dichtere Gehölzstrukturen an die Wiesenflächen an, die die Wiesenfläche räumlich von der östlich benachbarten Tennisanlage abgrenzt. Weiter nordöstlich und östlich angrenzend an die Tennisanlage öffnet sich die freie Landschaft in Form von weiteren landwirtschaftlich genutzten Frischwiesen. Nördlich und westlich der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Die Bebauungsstruktur im näheren Umfeld kennzeichnet sich dabei aus ein- bis anderthalbgeschossigen Sattel- und Walmdachbauten und weist eine offene Bauweise auf. Die Geschossigkeit der vorhandenen Häuser – in der Regel handelt es sich um Einfamilienhäuser – passt sich dabei an die örtliche Topographie an.



Blick in das Plangebiet Richtung Süden, eigene Aufnahme.

7.2. **Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Verkehrlich wird das Plangebiet aktuell über den nördlich angrenzenden „Reiterweg“ erschlossen. Das Katastergrundstück dieser Straße weist eine Breite von 5 m auf. In der Örtlichkeit wird jedoch ca. 1 m der angrenzenden Grundstücksfläche ebenfalls durch die Verkehrsfläche genutzt.

Ausweichmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs sind nur in geringfügigem Maße vorzufinden sind. Für LKW ist die Straße nur eingeschränkt befahrbar.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur am „Reiterweg“ bereits erschlossen. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar. Allerdings ist eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal im Reiterweg aufgrund der topographischen Situation und der Kanalauslastung nicht möglich. Daher muss eine Ableitung zur Igelhöstraße erfolgen.

7.3. **Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

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

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 10.6) verwiesen, in dem auch die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

7.4. Untergrundverhältnisse

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviwer sandiger Lehmboden mit einem mittlerem Ertragspotential, geringer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen zu den vorhandenen Untergrundverhältnissen wird auf den Umweltbericht (Kap. 10.4.1 und Kap. 10.6) verwiesen.

7.5. Immissionsschutz

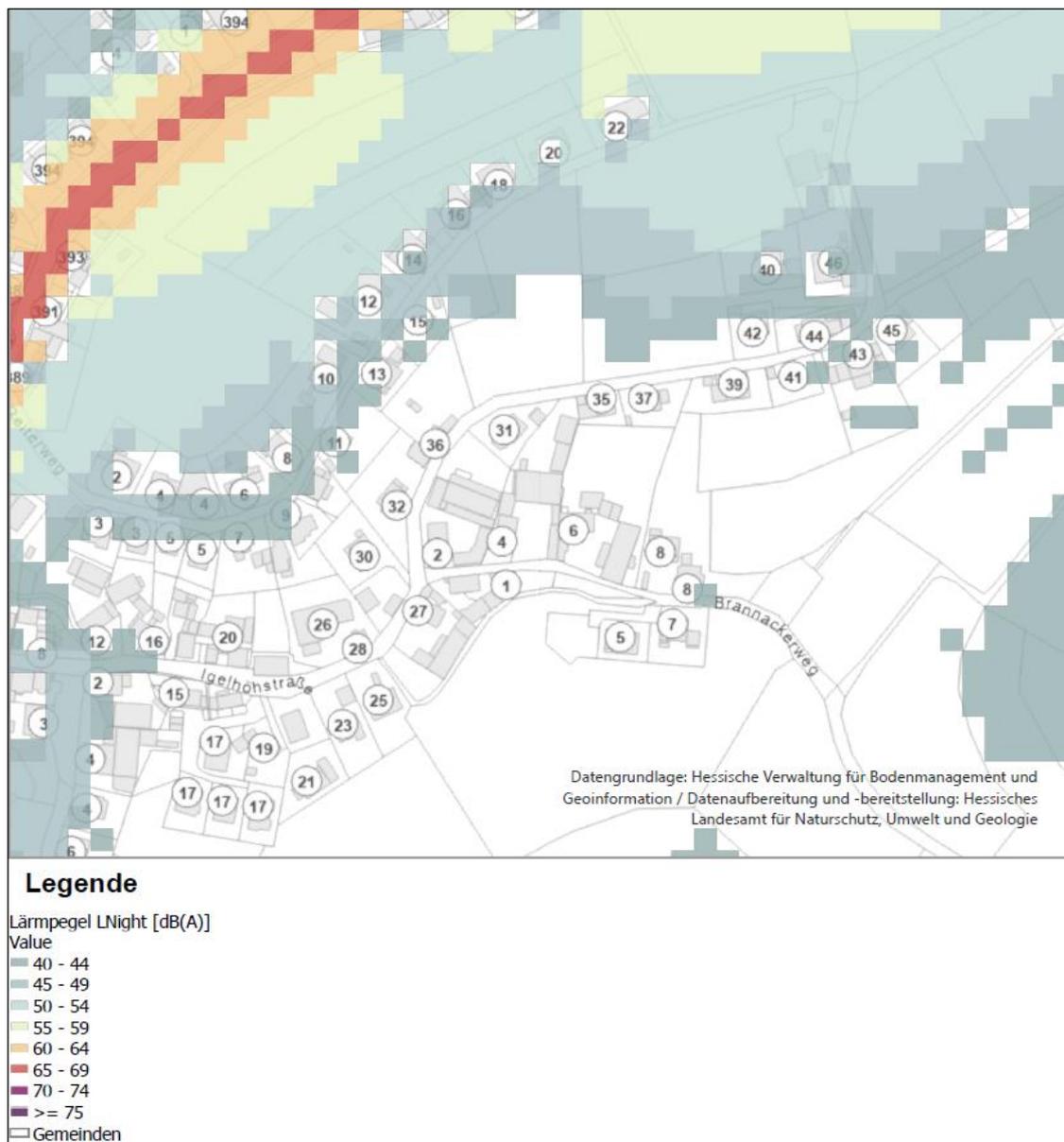
Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei den wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Sportanlagenlärm der östlich angrenzenden Tennisplätze und den Verkehrslärm der B 460.

7.5.1. Verkehrslärmimmissionen

Der Reiterweg ist nur schwach befahren. Relevante Verkehrslärmbelastungen durch den Reiterweg selbst liegen daher nicht vor. Allerdings wirkt die Lärmbelastung der Bundesstraße B 460 bis in das Planungsgebiet hinein.

Gemäß dem Lärmviwer Hessen ergeben sich im kritischeren Nachtzeitraum Pegelwerte zwischen 40 und 49 dB(A). Auch wenn die Berechnungsmethodik einen unmittelbaren Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht erlaubt, zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die Überschreitungen bleiben jedoch in einem Rahmen, dem mit den durch die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorzusehenden Fenster- und Wandkonstruktionen wirksam begegnet werden kann.



Auszug aus dem Lärmviewer Hessen. Lärmpegel LNight

7.5.2. Sportanlagenlärm

Östlich des Planungsgebiets befindet sich eine Tennisanlage mit insgesamt 4 Plätzen. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tennisanlage auf die geplante Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten eingeholt. Dieses Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Reiterweg", Heppenheim-Kirschhausen Kreisstadt Heppenheim“ (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 08.04.2025) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den Schallimmissionsschutz beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Tennisanlage ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind.

Voraussetzung dafür ist, dass

- der westlichste Tennisplatz werktags nur zwischen 8:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 9 - 22 Uhr genutzt wird. Die drei anderen Tennisplätze können werktags (inkl. samstags) auch zwischen 6 - 8 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 7 - 9 Uhr genutzt werden.
- im Nachtzeitraum, d. h. werktags (inkl. samstags) zwischen 22 - 6 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 22 - 7 Uhr kein Spielbetrieb stattfindet.
- das unmittelbar westlich angrenzende Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die sonstigen Baugrundstücke können als Reine Wohngebiete festgesetzt werden.

7.6. Bodenschutz

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

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist es, auf der Südseite des Reiterwegs unter Nutzung der bestehenden Erschließungsanlage eine weitere Wohnbebauung zuzulassen.

In Anlehnung an die für Kirschhausen typische Bebauung soll dabei im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der direkt angrenzenden unbebauten Grünlandfläche als nicht verträglich angesehen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit drei freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern.

Im Zuge der Planung soll der Reiterweg verkehrsgerecht ausgebaut werden. Hierzu ist eine Verbreiterung der Straße um einen Meter auf eine Gesamtbreite von 6 m vorgesehen.

Die Erschließung der südlich gelegenen Wiesenfläche wird durch eine Zufahrt zwischen den geplanten Baugrundstücken gesichert.



Städtebauliches Konzept „Reiterweg“.

(ohne Maßstab)

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird für das Plangebiet für das östliche Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet und im Übrigen ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Differenzierung ergibt sich aus schalltechnischen Erfordernissen hinsichtlich der östlich angrenzenden Tennisplätze (vergleiche Kapitel 7.5.2).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch insbesondere aufgrund des damit zu erwartenden Verkehrsaufkommens vor dem Hintergrund des Ausbauzustands des Reiterwegs nicht zugelassen.

Für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen wird kein zwingendes städtebauliches Erfordernis für einen Ausschluss gesehen. Diese Nutzungen können daher im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese aufgrund ihres Verkehrsaufkommens und ihrer Nutzungsintensität mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich ausgestaltet sind.

Im Reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude i.S.d. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der begrenzten Breite der vorhandenen Erschließungsstraße „Reiterweg“ zu vermeiden, werden Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der Lage am Ortsrand angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit nicht in Gänze ausgeschöpft.

Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % auf maximal 0,45 überschritten werden. Bei einer Doppelhausbebauung wird die zulässige Überschreitung der GRZ angesichts der dann wesentlich kleineren Baugrundstücke dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Wärmepumpen, Lichthöfe und Kellerabgänge ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten. Zugleich soll trotz der reduzierten GRZ eine sinnvolle Bebauungsmöglichkeit durch Doppelhäuser gewährleistet werden.

Um sicherzustellen, dass sich die neu entstehende Bebauung einerseits in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt und um andererseits aber auch eine effektive Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zugleich werden aus diesem Grund Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe getroffen. Diese Höhenfestsetzungen erfolgen entsprechend den Vorgaben, die sich aus dem Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen ergeben, abschließend als Höhen über Normalhöhennull. Die Höhen wurden dabei so definiert, dass für die geplanten Gebäude entlang des Reiterwegs Traufhöhen von ca. 6,00 m und Gebäudehöhe von ca. 9,50 m zulässig werden.

Die Höhenangaben in der Planzeichnung geben das heutige natürliche Gelände wieder und dienen allein der Orientierung bzw. der Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Wirkung der Höhenfestsetzungen.

8.2.3. Bauweise

Ausgehend von der umgebenden städtebaulichen Struktur der angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Sie geben dabei einen Abstand von jeweils 3 m zu den straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. von mindestens 3 m zu östlich an das Plangebiet angrenzenden erhaltenswürdigen Gehölzen vor.

8.2.5. Flächen für Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten. Zusätzlich sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Dadurch wird der Vorgartenbereich von einer Bebauung mit Garagen freigehalten und zusätzlich sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind.

8.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern und aufgrund der begrenzten Breite der Erschließungsstraße „Reiterweg“ wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

8.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dient der Sicherung einer zur Entwässerung notwendigen Kanalleitung sowie der Zugänglichkeit zur südlich der Baugrundstücke befindlichen Wiesenfläche. Soweit die Flächen der Zugänglichkeit zur südlich der Baugrundstücke befindlichen Wiesenfläche, erfolgt ergänzend eine Festsetzung als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung, zu straßenseitigen Einfriedungen und zur Begrünung der Vorgartenzone getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachgestaltung

Zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes sind entlang des Reiterwegs ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad zulässig. Zudem wird zur Vermeidung einer Zergliederung der Dachlandschaft

festgesetzt, dass Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig sind, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen Straßenraumcharakters, aber auch zur Freihaltung ausreichender Sichtfelder, wird geregelt, dass entlang des Reiterwegs nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1 m zulässig sind.

Vorgartenbereiche

Ebenso zur Wahrung des bestehenden Straßenraumcharakters dient die Regelung, dass die Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie zum Reiterweg und den straßenseitigen Baugrenzens zu mindestens 35 % der Fläche zu begrünen sind.

8.4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch den „Reiterweg“ bereits erschlossen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird der Reiterweg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Süden hin um 1 m verbreitert, sodass die Ausweichflächen für den Begegnungsfall zweier KfZ vergrößert werden.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit zur südlich der Baugrundstücke befindlichen Wiesenfläche erfolgt ergänzend eine Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“. Diese Festsetzung wird zugleich mit einer Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche überlagert.

8.5. Grünordnung

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

8.5.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.950 m² auf und zeigt sich aktuell überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Im Süden besteht ein dichtes Böschungsgehölz.

Durch die Inanspruchnahme der Grünfläche gehen auf den geplanten Baugrundstücksflächen von 2.650 m² die vorhandenen Grünstrukturen verloren. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke ist jedoch mit der Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Versiegelte Fläche (Haupt- und Nebenanlagen)	0 m ²	960 m ²	+ 960 m ²
Schotterflächen	80 m ²	--	- 80 m ²
Bewachsener Schotterweg	40 m ²	40 m ²	--
Verkehrsfläche (öffentlich)	0 m ²	80 m ²	+ 80 m ²
Summe versiegelte Fläche	120 m²	1.080 m²	+ 960 m²
Unversiegelte Flächen			
Wirtschaftswiese	4.220 m ²		-2.250 m ²
Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität		1.970 m ²	
Schotterrasenweg		150 m ²	+ 150 m ²
Gebüsch auf frischen Standorten	610 m ²	580 m ²	- 30 m ²
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	6 Stück	4 Stück +10 Neupflanzungen	
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	0 m ²	1.170 m ²	+ 1.170 m ²
Summe unversiegelte Flächen	4.830 m²	3.870 m²	- 960 m²
Gesamtsumme	4.950 m²	4.950 m²	

8.5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung, die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Boden, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere sowie durch Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Hinsichtlich detaillierterer Aussagen zu den vorhandenen Auswirkungen wird auf Kapitel 10.6 des Umweltberichts verwiesen.

Diese durch die Planung zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland hingenommen.

8.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch folgende Regelungen vorgesehen:

- Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Obstbäume sowie die standortgerechten und heimischen Bäume im Bereich der Böschung im Süden sind zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung bzw. aufgrund erforderlicher Leitungsverlegungen ist eine Ersatzpflanzung entsprechend den Qualitätsanforderungen, die für sonstige Neupflanzungen im Bebauungsplangebiet gelten, vorzunehmen.
- Die verbleibende Wiese auf dem Flurstück 36/3 ist auf einer Fläche von 1.970 m² als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften und zu einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab 15. August eine Nachbeweidung zulässig. Falls erforderlich, kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Zusätzlich sind 10 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.
 Zur rechtlichen Sicherstellung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und dauerhaften Pflege unter Beachtung der maßnahmenbezogenen Bewirtschaftungsmodalitäten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heppenheim und dem privaten Eigentümer geschlossen.
- Zur Minderung der Versiegelung darf die Zufahrt zu den Wiesenflächen darf nur als unbefestigter Grasweg oder als Schotterrasenweg angelegt werden.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

- Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) sind halbtransparent auszuführen. Spiegelnde Fassadenflächen sind unzulässig. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Je 75 m² der von Dachflächen überspannten Grundflächen ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ in einer Zisterne vorzuhalten. Damit soll der Niederschlagswasserabfluss auf den heutigen natürlichen Abfluss begrenzt werden. Ein geringeres Zisternenvolumen kann zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltemaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.
- Entlang des Reiterwegs ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 10 m entlang der straßenseitigen Grenze in einem Abstand von maximal 2 m zum künftigen Straßenrand des Reiterwegs je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen. Damit soll eine Begrünung des Straßenraums erreicht werden.
- Flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Beitrag zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, zur Verbesserung des Wasserrückhaltevolumens mindestens extensiv zu begrünen.

Für die Dachflächen der Bebauung entlang des Reiterwegs wurde eine verpflichtende Dachflächenbegrünung geprüft. Im Rahmen der Abwägung der Belange wurde jedoch den stadtgestalterischen Belangen, die angesichts der umgebenden Bebauung hier geneigte Dächer von 25° bis 30° nahe legen, auf eine zwingende Vorgabe zur Dachflächenbegrünung verzichtet.

8.5.4. Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, August 2024) erstellt. Dieses Gutachten hat die Flächen der östlich angrenzenden Tennisplätze mit betrachtet, da dort ursprünglich auch eine Neubebauung vorgesehen war. Teile der im Gutachten benannten Maßnahmen sind für die reduzierte Fläche des

Bebauungsplans nicht relevant, da kein Gebäudeabbruch erfolgt und keine Eidechsenvorkommen zu erwarten sind.

Somit sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

V1: Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

V2: Gehölze, die erhalten bleiben können, werden während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

V3: Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit werden auch Nistkästen abgehängt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

V6: Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG)

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder

selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird – soweit hierfür eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB besteht - als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

- V7: Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen

- V8: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet

- flächige Markierungen
- halbtransparente Materialien
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster
- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent
- keine spiegelnden Fassadenflächen

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird – soweit hierfür eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB besteht - als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

8.5.5. Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung. Gemäß der in Anlage 3 beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von lediglich 20 Wertpunkten. Der Ausgleich kann damit innerhalb des Gebiets erbracht werden.

Kompensation der Eingriffe in den Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 960 m² Fläche.

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

Die Ermittlung des hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,40 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 4).

8.5.6. Externe Ausgleichfläche

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

...Maßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren ergänzt...

8.6. Ver- und Entsorgung

8.6.1. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Straße „Reiterweg“ erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal im „Reiterweg“ eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der baulichen Nutzung von Teilen der Fläche in der Vergangenheit ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde ein Baugrundgutachten eingeholt. Gemäß dem Gutachten „Erweiterung Baugebiet Reiterweg Heppenheim in 64646 Heppenheim-Kirschhausen - Geologisch-hydrogeologische Grundlagenermittlung“ des Ingenieurbüros Ling.Geo, Riedstadt, vom Oktober 2024, wurde die Durchlässigkeit des im versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten Felsersatzhorizonts mit $k_f = 2,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $3,6 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ bestimmt. Die Durchlässigkeit ist demnach teilweise nur knapp ausreichend, zumal davon auszugehen ist, dass die Durchlässigkeit aufgrund der zunehmenden Festigkeit mit der Tiefe rasch weiter abnimmt. Es ist anzunehmen, dass dann zumindest Teile des zu versickernden Wassers hangparallel nach unten in Richtung der hier anstehenden Schluffe fließt. Die Standortbedingungen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Eignung für Versickerungsmaßnahmen werden im Gutachten daher als grenzwertig bewertet.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Heppenheim vorgesehen, das Niederschlagswasser gedrosselt in die

öffentliche Kanalisation abzuleiten. Der bestehende Kanal im Reiterweg kann das Niederschlagswasser jedoch nicht aufnehmen. Daher wird eine neue Leitungstrasse von der geplanten Bebauung Richtung Süden bis zur Igelhöhestraße verlegt. Im Böschungsbereich wird auf ca. 30 m² eine Rodung von Gehölzen erforderlich. Im Übrigen wird bis zur Igelhöhestraße ein bestehender Wirtschaftswegeabzweig als Leitungstrasse genutzt.

Die Leitungstrasse ist durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen planungsrechtlich gesichert.

8.6.2. Löschwasserversorgung

Die aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereitstellbare Löschwassermenge ist auf den Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden begrenzt. Da sich bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und II Vollgeschossen nur eine – nicht explizit festgesetzte - Geschossflächenzahl von 0,6 ergeben kann, reicht diese Wassermenge gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Sicherstellung des geforderten Grundschutzes aus.

8.6.3. Abfall

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll kann über den Reiterweg abgefahren werden.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

10. Umweltbericht

10.1. Beschreibung der Planung

10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Heppenheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Heppenheim im Stadtteil Kirschhausen Grundstücke südlich des Reiterwegs als Wohnbaufläche für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser auszuweisen.

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits durch die bestehende Straßenverkehrsfläche gesichert.

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

10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Kirschhausen. Es umfasst eine Fläche von ca. 4.950 m² und wird durch den „Reiterweg“ erschlossen.

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als unbebaute Grünfläche, die als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt wird. Punktuell finden sich innerhalb dieser Grünstrukturen einzelne freistehende Baumbestände. Die Grünfläche ist Teil einer größeren Frischwiesenfläche, welche nach Westen und nach Süden hin abfällt.

Nach Osten hin grenzen dichtere Gehölzstrukturen an die Wiesenflächen an, die die Wiesenfläche räumlich von der östlich benachbarten Tennisanlage abgrenzt. Weiter nordöstlich und östlich angrenzend an die Tennisanlage öffnet sich die freie Landschaft in Form von weiteren landwirtschaftlich genutzten Frischwiesen. Nördlich und westlich der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

10.1.3. Ziele und Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Stadt Heppenheim eine planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Wohnhäusern im Stadtteil Kirschhausen schaffen.

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

- die Abrundung eines bestehenden Wohngebiets bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen,
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage,
- die Verbreiterung der Erschließungsstraße,

- die Absicherung der Erreichbarkeit der übrigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche und
- der weitestgehende Erhalt bestehender Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets.

Um diese Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen und eines reinen Wohngebiets.

10.1.4. Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Versiegelte Fläche (Haupt- und Nebenanlagen)	0 m ²	960 m ²	+ 960 m ²
Schotterflächen	80 m ²	--	- 80 m ²
Bewachsener Schotterweg	40 m ²	40 m ²	--
Verkehrsfläche (öffentlich)	0 m ²	80 m ²	+ 80 m ²
Summe versiegelte Fläche	120 m²	1.080 m²	+ 960 m²
Unversiegelte Flächen			
Wirtschaftswiese	4.220 m ²		-2.250 m ²
Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität		1.970 m ²	
Schotterrasenweg		150 m ²	+ 150 m ²
Gebüsch auf frischen Standorten	610 m ²	580 m ²	- 30 m ²
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	6 Stück	4 Stück +10 Neupflanzungen	
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	0 m ²	1.170 m ²	+ 1.170 m ²
Summe unversiegelte Flächen	4.830 m²	3.870 m²	- 960 m²
Gesamtsumme	4.950 m²	4.950 m²	

10.2. Übergeordnete Vorgaben

10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1

BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Flächennutzungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landespflege

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

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

Artenschutzrecht

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

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der

Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

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

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

10.2.2. Fachrechtliche Unterschutzstellungen Naturschutz

Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Ortslage von Kirschhausen – im durch Verordnung vom 31.07.2006 ausgewiesenen Naturpark Bergstraße-Odenwald. Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets. Unmittelbar östlich und nordöstlich des Plangebiets, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone I und II „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen, Heppenheim“, das von Norden, Osten und Süden wiederum vom Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen, Heppenheim“ umgeben wird. Hieraus ergeben sich jedoch keine Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.



Ausschnitt aus dem GruSchu Viewer Hessen (Schutzzone I = rosa, Schutzzone II = blau, Schutzzone 3 = gelb).

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt keine Überschwemmungsgefährdung vor.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiet selbst befindet sich gemäß der im Internet veröffentlichten „Verzeichnung der Kulturdenkmäler in Hessen“ des Landesamts für Denkmalschutz kein unter Denkmalschutz stehendes Bauwerk. In der unmittelbaren Umgebung, östlich des Plangebiets befindet sich allerdings ein solches Bauwerk. Hierbei handelt es sich um die schlichte Schauwand eines Wasserreservoirs, das im Jahr 1927 aus schmalen Granitblöcken errichtet wurde. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weitere Kulturdenkmäler.

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

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

10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

...wird im weiteren Verfahren ergänzt...

10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

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

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden

- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

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

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

10.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

10.4.1. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

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

Im Nordwesten, Südosten und Westen grenzen bereits vorhandene Siedlungsflächen an das Plangebiet an.

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich bislang als unbebaute Freifläche am Rand eines Siedlungskörpers dar. Es handelt sich um eine Fläche im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft, die auf drei Seiten durch Bebauung bzw. Tennisplätze eingerahmt ist.

Die Plangebietsfläche wurde bislang als Wiesenfläche genutzt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte, mit einzelnen Bäumen bestandene Wiesenfläche, die nach Norden und Westen hin durch Wohnbebauung eingefasst ist. Diese Fläche ist Teil einer größeren Grünlandfläche, die sich nach Süden und Südosten hin erstreckt und nach Westen und nach Süden hin abfällt. Durch seine Lage am Ortsrand, der südöstlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung weist es bereits eine bauliche Vorprägung auf.

Zudem wird das Landschaftsbild bestimmt durch die nordöstlich, östlich, südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die weitgehend ausgeräumt sind, allerdings auch gliedernde Feldgehölze besitzen.

Die Fläche des Planungsgebiets liegt topographisch erhöht und fällt an den nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrändern stark ab.

Geologie und Böden

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviewer des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie sandiger Lehmboden mit einem mittlerem Ertragspotential, geringer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde ein Baugrundgutachten eingeholt. Gemäß dem Gutachten „Erweiterung Baugebiet Reiterweg Heppenheim in 64646 Heppenheim-Kirschhausen - Geologisch-hydrogeologische Grundlagenermittlung“ des Ingenieurbüros Ling.Geo, Riedstadt, vom Oktober 2024, wurden an zwei Bohrstellen im Süde des Bebauungsplangebiets unter der Grasnarbe und dem Oberboden bis in 2,0 m bzw. 4,45 m Tiefe Schluffe erbohrt, die als Hanglehm einzustufen sind. Als Nebenbestandteile treten sowohl Ton als auch grobe, kiesige Komponenten auf. Die Konsistenz der Schluffe variiert. Sie reicht von weich bis lokal steif-halbfest. Insbesondere in der talseitigen, deutlich tiefer gelegenen Bohrstelle ist sie überwiegend weich. Hier trat im Tiefenbereich von 3,0 m bis 4,25 m Tiefe auch Staunässe auf. Unter dem Hanglehm folgt die Verwitterungszone der kristallinen Basis. Es handelt sich um einen glimmerhaltigen Grobsand mit Anteilen an Kies und Schluff. Das Ausgangsgestein dieses sogenannten „Felsenkieses“ ist Granit. Durch die Verwitterung kann der Granit bis in mehrere Meter Tiefe aufgelockert sein, ehe er als kompaktes Festgestein vorliegt.

Im Bereich der zweiter weiterer Bohrungen angrenzend an den Reiterweg fehlt der Hanglehm. Hier setzt der verwitterte Granit direkt unter dem Oberboden ein und setzt sich bis auf die erreichten Endtiefen der beiden Bohrungen fort.

Die Durchlässigkeit des im versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten Felsersatzhorizonts wurde mit $k_f = 2,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $3,6 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ bestimmt. Die Durchlässigkeit ist demnach teilweise nur knapp ausreichend, zumal davon auszugehen ist, dass die Durchlässigkeit aufgrund der zunehmenden Festigkeit mit der Tiefe rasch weiter abnimmt. Es ist anzunehmen, dass dann zumindest Teile des zu versickernden Wassers hangparallel nach unten in Richtung der hier anstehenden Schluffe fließt. Die Standortbedingungen innerhalb des

Plangebietes hinsichtlich ihrer Eignung für Versickerungsmaßnahmen werden im Gutachten daher als grenzwertig bewertet.

Gewässerhaushalt

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

In Bezug auf das Grundwasser wird im Bodengutachten zum Bebauungsplan (Ling.Geo, Riedstadt, Oktober 2024) dargelegt, dass sich in den Festgesteinen des Odenwaldes das Grundwasser überwiegend entlang von Klüften und Spalten bewegt (Kluftgrundwasserleiter). Diese Wegsamkeiten können auch nach der Verwitterung im Felszersatzhorizont (Felsenkies) erhalten und wirksam bleiben. Je nach Zusammensetzung und Durchlässigkeit können die auf dem Fels aufliegende Sedimente einen Porengrundwasserleiter bilden. Die am Standort angetroffenen bindigen Sedimente sind jedoch aufgrund ihrer geringen Permeabilität definitionsgemäß nicht als Grundwasserleiter einzustufen.

In keiner der bis zu 5 m tiefen Bohrungen wurde Grundwasser angetroffen. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes wasserführende Klüfte innerhalb dieses Tiefenbereichs vorhanden sind. Auch das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser innerhalb der sedimentären Deckschichten kann nicht ausgeschlossen werden. Hierauf weisen die Konsistenzen bzw. die Staunässe im Hanglehm einer Bohrstelle hin. Die Grundwasserstände waren zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im August 2024 überdurchschnittlich hoch. Statistisch gesehen sind am Standort aber auch noch höhere Grundwasserstände möglich. Aussagen zu den zu erwartenden Höchstwasserständen sind nur auf der Grundlage historischer Aufzeichnungen möglich. Entsprechende Messwerte liegen zur Bearbeitung nicht vor.

Klima

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

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

Laut Regionalplan Südhessen befindet sich der Geltungsbereich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“. Der Plangebietsfläche kommt eine relevante Funktion hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkung zu. So weist die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche für die Kaltlufterzeugung geeignete Eigenschaften auf, da über Nacht auf der Wiese Kaltluft entstehen und über die unmittelbare Hanglage nach Süden und Westen hin abfließen kann.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Bei den bislang baulich nicht genutzten Flächen des Plangebiets handelt es sich um die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die Teil einer sich nach Süden und Südosten hin ausdehnenden Grünlandfläche ist. Krautige Ackersäume mit größerer Artenvielfalt sind nicht vorhanden.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht auszuschließen. Daher wurde zum Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, August 2024) erstellt. Dieses Gutachten hat die Flächen der östlich angrenzenden Tennisplätze mit betrachtet, da dort ursprünglich auch eine Neubebauung vorgesehen war.

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Planung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte eine Potenzialanalyse in Hinblick auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien, die am 31. Juli 2024 vorgenommen wurde. Wenn die Analyse der Betroffenheit auf einer Potenzialanalyse beruht, ist vom Worst Case auszugehen.

Von der Planung sind Gehölzbrüter in den Hecken und dem Feldgehölz randlich der Tennisplätze betroffen. Unter den potenziellen Brutvögeln können sich mit Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Heckenbraunelle Arten mit ungünstigem / unzureichendem und mit ungünstigem / schlechtem Erhaltungszustand befinden. In dem Vereinsgebäude und einer Holzhütte können Nischenbrüter, wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz, einen Brutplatz haben. Höhlen- und Nischenbrüter können zwei ältere Obstbäume auf der Wiese als Brutplatz nutzen. Zu nennen sind z.B. Buntspecht und Star. Der Star hat einen ungünstigen / unzureichenden Erhaltungszustand.

Fledermausquartiere können in dem Vereinsgebäude, der Holzhütte und den beiden Obstbäumen mit Höhlen vorhanden sein. Dabei wird es sich um Sommer- und Zwischenquartiere handeln.

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist im Bereich des Wasserwerkes mit seiner blütenreichen Vegetation in sonnig-warmer Lage nicht ausgeschlossen. Von hier aus können die Tiere sich auch in die besonnten Säume der vorhandenen Hecken ausgebreitet haben. Innerhalb der überplanten Wiesenflächen ergaben sich jedoch keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Reptilien.

10.4.2. Vorhandene Immissionsbelastungen

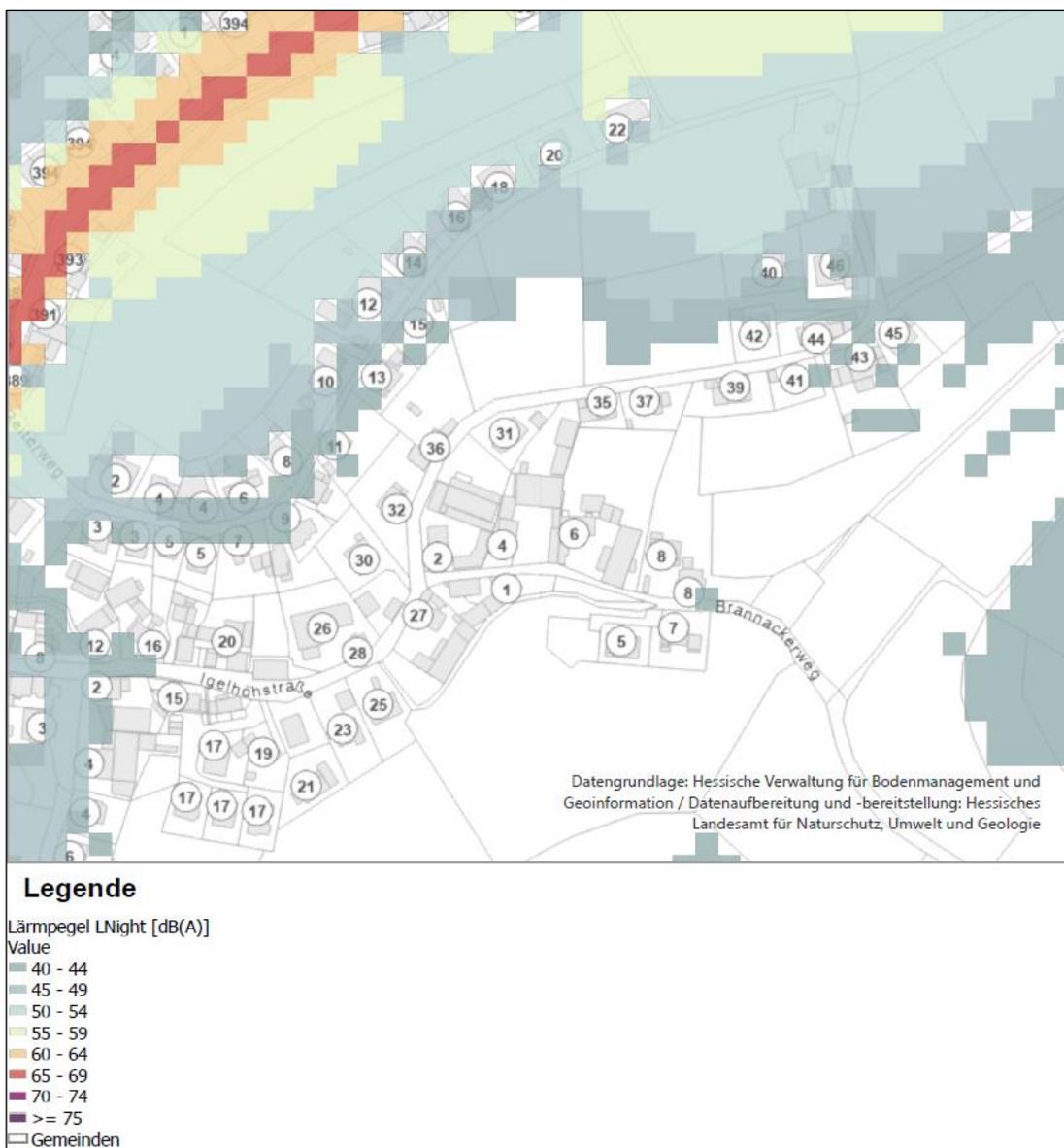
Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen. In der näheren Umgebung angrenzend folgen immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbebauung.

Verkehrslärmimmissionen

Der Reiterweg ist nur schwach befahren. Relevante Verkehrslärmbelastungen durch den Reiterweg selbst liegen daher nicht vor. Allerdings wirkt die Lärmbelastung der Bundesstraße B 460 bis in das Planungsgebiet hinein.

Gemäß dem Lärmviewer Hessen ergeben sich im kritischeren Nachtzeitraum Pegelwerte zwischen 40 und 49 dB(A). Auch wenn die Berechnungsmethodik einen unmittelbaren Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht erlaubt, zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die Überschreitungen bleiben jedoch in einem Rahmen, dem mit den durch die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorzusehenden Fenster- und Wandkonstruktionen wirksam begegnet werden kann.



Auszug aus dem Lärmviewer Hessen. Lärmpegel LNight

Sportanlagenlärm

Östlich des Planungsgebiets befindet sich eine Tennisanlage mit insgesamt 4 Plätzen. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tennisanlage auf die geplante Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten eingeholt. Dieses Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Reiterweg", Heppenheim-Kirschhausen Kreisstadt Heppenheim“ (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 08.04.2025) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an den Schallimmissionsschutz beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Tennisanlage ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind.

Voraussetzung dafür ist, dass

- der westlichste Tennisplatz werktags nur zwischen 8:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 9 - 22 Uhr genutzt wird. Die drei anderen Tennisplätze können werktags (inkl. samstags) auch zwischen 6 - 8 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 7 - 9 Uhr genutzt werden.
- im Nachtzeitraum, d. h. werktags (inkl. samstags) zwischen 22 - 6 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 22 - 7 Uhr kein Spielbetrieb stattfindet.
- das unmittelbar westlich angrenzende Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die sonstigen Baugrundstücke können als Reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Eine über das in Kirschhausen allgemein gegebene Maß an Luftschadstoffbelastung hinausgehende zusätzliche lokale Belastung durch Luftschadstoffimmissionen liegt nicht vor.

10.4.3. Kultur- und sonstige Sachgüter

Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

10.4.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Stadt Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11
„Erweiterung Reiterweg“ Entwurfssfassung vom 28.07.2025

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
	Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	
Boden	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwassererneuerung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf)	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen, die auf und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwassererneuerung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf)		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts	
Klima/Luft	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklime sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen	
Landschaft	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklime)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung			

10.5. Alternativenprüfung

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

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftlich genutzte Wiese erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die Fläche bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Entwicklungsmöglichkeit für Tiere und Pflanzen erhalten.
Boden	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Planungsgebiet bleibt als unversiegelte Fläche am Ortsrand erhalten.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Planungsgebiet bleibt als unversiegelte Fläche am Ortsrand erhalten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Grünfläche bleiben mit ihrer Funktion für die Luftfilterung und Sauerstoffproduktion sowie mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima erhalten.
Fläche	Das Landschaftsbild wird geprägt von den umliegenden Wohnbauflächen und den Wiesenflächen.
Landschaftsbild	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 10.6 des Umweltberichts.

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

Nutzungsalternativen

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

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

Grundsätzliche Standortalternativen

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

10.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

10.6.1. Auswirkungen auf die Fläche

Die Wiesenfläche ist von den umgebenden anthropogenen Nutzungen zwar bereits geprägt, weist aber dennoch aufgrund ihrer Strukturen und Freiflächen Eigenschaften einer Außenbereichsfläche auf, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ihrer bisherigen Nutzung entzogen und für eine künftige Bebauung in Anspruch genommen wird.

Das Plangebiet ist bislang nicht durch anthropogene Nutzungen geprägt und wird insofern künftig im nördlichen Teil der freien Landschaft entzogen.

10.6.2. Auswirkungen auf den Boden

Durch den Bebauungsplan wird die Umwandlung einer bisher ungenutzten Wiesenfläche in Bau- und Verkehrsflächen und damit die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 960 m² ermöglicht.

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

Eine Ermittlung des hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ergibt im Ergebnis einen Ausgleichsbedarf von 0,40 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 4).

10.6.3. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 960 m² offene Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt kann nicht ausgeglichen werden, da das anfallende Niederschlagswasser angesichts der anzunehmenden Untergrundverhältnisse allenfalls zu einem geringen Teil auf dem Grundstück versickert werden kann. Da eine Versickerung angesichts der

Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine – gedrosselte – Ableitung in die örtliche Kanalisation möglich. Dann kann es jedoch – sofern die Drosselwassermenge nicht auf den heutigen natürlichen Gebietsabfluss begrenzt wird – zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter kommen. Daher ist das Niederschlagswasser in den verpflichtend zu errichtenden Zisternen zurückzuhalten.

10.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zum Verlust eines Teils der vorhandenen Wiesenfläche, die von Osten in Richtung Kirschhausen führt. In ihrer Breite verschmälert, bleibt sie aber für das Landschaftsbild wirksam. Der bislang durch die Wiesenfläche gekennzeichnete Bereich wird durch maximal Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen überbaut, sodass die das Siedlungsbild bereits prägende Bebauungsstruktur in der neu geplanten Bebauung fortgesetzt wird. Da die geplanten Gebäude zwei Vollgeschosse nicht überschreiten dürfen, fügen sie sich somit in die bereits bestehende das Siedlungsbild prägende Bebauungsstruktur ein.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets sowie der bereits bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung sind, da sich die künftige Bebauung an der Eigenart der Umgebungsbebauung orientiert und die vorhandenen Gehölze zumindest weitgehend erhalten werden, keine grundlegend negativen Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die angestrebte Abrundung der Ortslage zu erwarten.

10.6.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Teil der von Osten nach Kirschhausen führenden landwirtschaftlich genutzten Frischwiese einer größeren baulichen Nutzung zugeführt. Daher kann es, trotz des Erhalts der Grünfläche südlich und südwestlich des Plangebiets, zu einer zusätzlichen Überwärmung versiegelter Flächen bzw. zu einer Ausweitung der bestehenden Wärmeinsel der vorhandenen Siedlungsflächen kommen. Die freiräumlichen Funktionen wie die Kaltluftentstehung auf der Wiesenfläche gehen durch die Bebauung verloren. Die Kaltluftleitbahn entlang der südlich angrenzenden Grünlandfläche bleibt allerdings uneingeschränkt erhalten.

Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind, aufgrund des Erhalts der Wiesenfläche südlich angrenzend an das Plangebiet nicht zu befürchten.

10.6.6. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Durch die Planumsetzung kommt es u.a. zu einem Verlust von bis zu 960 m² Vegetationsflächen. Betroffen davon sind

- 2.270 m² landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Dieser kommt als Lebensraum für Flora und Fauna eine gewisse Bedeutung zu. Mit der Umwandlung der Flächen gehen die bisherigen Lebensräume größtenteils verloren. Jedoch ist davon auszugehen, dass auf ca. 55 % der als Baugrundstücke auszuweisenden Fläche im Bereich der künftigen Gartenflächen

neue Lebensräume geschaffen werden können, so dass ein teilweiser Ausgleich innerhalb des Planungsraums erfolgen kann

- 3 Obstbäume im Bereich der Wiesenflächen
- 30 m² Gehölze im Bereich der Leitungstrasse zur Igelhöhstraße.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung. Gemäß der in Anlage 3 beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von lediglich 20 Wertpunkten. Der Ausgleich kann damit innerhalb des Gebiets erbracht werden.

10.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust einer ca. 2.270 m² ha großen landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzten Fläche. Dementsprechend entfällt sowohl die Erholungsfunktion als auch die klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsfläche.

Durch das Vorhaben ergeben sich Verkehrslärmemissionen durch den zusätzlich entstehenden Pkw-Verkehr.

10.6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

10.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen:

- Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Obstbäume sowie die standortgerechten und heimischen Bäume im Bereich der Böschung im Süden sind zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung bzw. aufgrund erforderlicher Leitungsverlegungen ist eine Ersatzpflanzung entsprechend den Qualitätsanforderungen, die für sonstige Neupflanzungen im Bebauungsplangebiet gelten, vorzunehmen.
- Die verbleibende Wiese auf dem Flurstück 36/3 ist auf einer Fläche von 1.970 m² als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften und zu einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab 15. August eine Nachbeweidung zulässig. Falls erforderlich, kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Zusätzlich sind 10 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Zur rechtlichen Sicherstellung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und dauerhaften Pflege unter Beachtung der maßnahmenbezogenen Bewirtschaftungsmodalitäten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heppenheim und dem privaten Eigentümer geschlossen.

- Zur Minderung der Versiegelung darf die Zufahrt zu den Wiesenflächen darf nur als unbefestigter Grasweg oder als Schotterrasenweg angelegt werden.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) sind halbtransparent auszuführen. Spiegelnde Fassadenflächen sind unzulässig. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das

anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

- Je 75 m² der von Dachflächen überspannten Grundflächen ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ in einer Zisterne vorzuhalten. Damit soll der Niederschlagswasserabfluss auf den heutigen natürlichen Abfluss begrenzt werden. Ein geringeres Zisternenvolumen kann zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltmaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.
- Entlang des Reiterwegs ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 10 m entlang der straßenseitigen Grenze in einem Abstand von maximal 2 m zum künftigen Straßenrand des Reiterwegs je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen. Damit soll eine Begrünung des Straßenraums erreicht werden.
- Flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Beitrag zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, zur Verbesserung des Wasserrückhaltevolumens mindestens extensiv zu begrünen

10.7.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, August 2024) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

V1: Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

V2: Gehölze, die erhalten bleiben können, werden während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

V3: Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit werden auch Nistkästen abgehängt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

V6: Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG)

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird – soweit hierfür eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB besteht - als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

V7: Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen

V8: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet

- flächige Markierungen
- halbtransparente Materialien
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster

- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent
- keine spiegelnden Fassadenflächen

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird – soweit hierfür eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB besteht - als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

10.8. Zusätzliche Angaben

10.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

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

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

10.8.2. Energie

Mit Umsetzung der Planung entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht getroffen werden.

Es ist jedoch zu beachten, dass in Bezug auf den Energiebedarf der Vorhaben insbesondere die Bestimmungen des Gebäude-Energien-Gesetzes maßgebend sind. Aus den Vorgaben des GEG folgt eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zu Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude. Weder die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme noch Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude werden durch die Regelungen des Bebauungsplans eingeschränkt.

10.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

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

Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Bebauung weist aufgrund ihrer Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Im Rahmen der Planung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Starkregenereignisse zu achten.

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

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

10.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Bebauungspläne für eine Wohnbebauung (B-Plan Nr. 10 „Siegfriedstraße 394“ und B-Plan Nr. 12 „Alte Straße“) sowie für einen Nahversorgungsmarkt (B-Plan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“) in Aufstellung. Auch wenn die Bauflächen nicht unmittelbar aneinander grenzen, sind in klimatischer Hinsicht kumulierende Wirkungen nicht von vorne herein auszuschließen. Allerdings kommt der Fläche des Planungsgebiets im gegenwärtigen Zustand keine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Siedlungskörper zu. Insofern ist auch nicht davon auszugehen, dass die kumulierenden Wirkungen der anderen Baugebiete verstärkt werden könnten.

In ca. 1,5 km Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Sonderbacher Steinbruchs geplant. Dieses Vorhaben führt zu einem Verlust eines Buchenwaldes. Angesichts der Entfernung zum Planungsgebiet ist nicht erkennbar, dass sich kumulative Wirkungen durch das Vorhaben des Bebauungsplans und die Erweiterung des Steinbruchs ergeben könnten.

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

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

10.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

10.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

10.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geographisches Informationssystem des Kreises Bergstraße,
- BodenViewer Hessen,
- Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Reiterweg", Heppenheim-Kirschhausen Kreisstadt Heppenheim“, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 08.04.2025,
- Artenschutzgutachten „B-Plan Nr. 11 ‚Erweiterung Reiterweg‘ in Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen - Artenschutzgutachten“, BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, August 2024,
- Bodengutachten „Erweiterung Baugebiet Reiterweg Heppenheim in 64646 Heppenheim-Kirschhausen - Geologisch-hydrogeologische Grundlagenermittlung“, Ingenieurbüro Ling.Geo, Riedstadt, Oktober 2024.

10.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heppenheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Heppenheim die Abrundung des Wohngebietes an der Straße „Reiterweg“ durch mehrere Baugrundstücke im Osten des Siedlungskörpers. Die Erschließung der Grundstücke ist bereits durch die bestehende Straßenverkehrsfläche gesichert.

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit geringem Gehölzbestand, welche von Westen und nach Süden abfällt.

Umgeben wird das Plangebiet im Nordwesten, Westen und Südosten von Wohnbebauung. Im Süden und Südwesten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche an das Plangebiet an, im Nordosten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an und östlich eine Tennisanlage.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen die zulässig werdende Versiegelung, der Verlust von Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, deren ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden unterschiedliche Festsetzungen zur Begrünung und zum Artenschutz getroffen.

11. Zusammenfassende Erklärung

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

11.1. Zielsetzung der Planung

Die Stadt Heppenheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Heppenheim im Stadtteil Kirschhausen Grundstücke südlich des Reiterwegs als Wohnbaufläche für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser auszuweisen. Die Erschließung der Grundstücke ist bereits durch die bestehende Straßenverkehrsfläche gesichert.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Stadt Heppenheim eine planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Stadtteil Kirschhausen schaffen.

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

- die Abrundung eines bestehenden Wohngebiets bzw. die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen,
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen im Anschluss an die bestehende Ortslage und
- der weitestgehende Erhalt bestehender Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets.

11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass für die weitere bauliche Entwicklung Flächen herangezogen werden, denen aufgrund ihrer bisherigen Nutzung keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt...

11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten nicht in Betracht kommt. Weiterhin ist der Bereich des Plangebiets im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Grundsätzliche Standortalternativen

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