

STADT HEPPENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 101 „GUNDERS-
LACHE, 1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2019

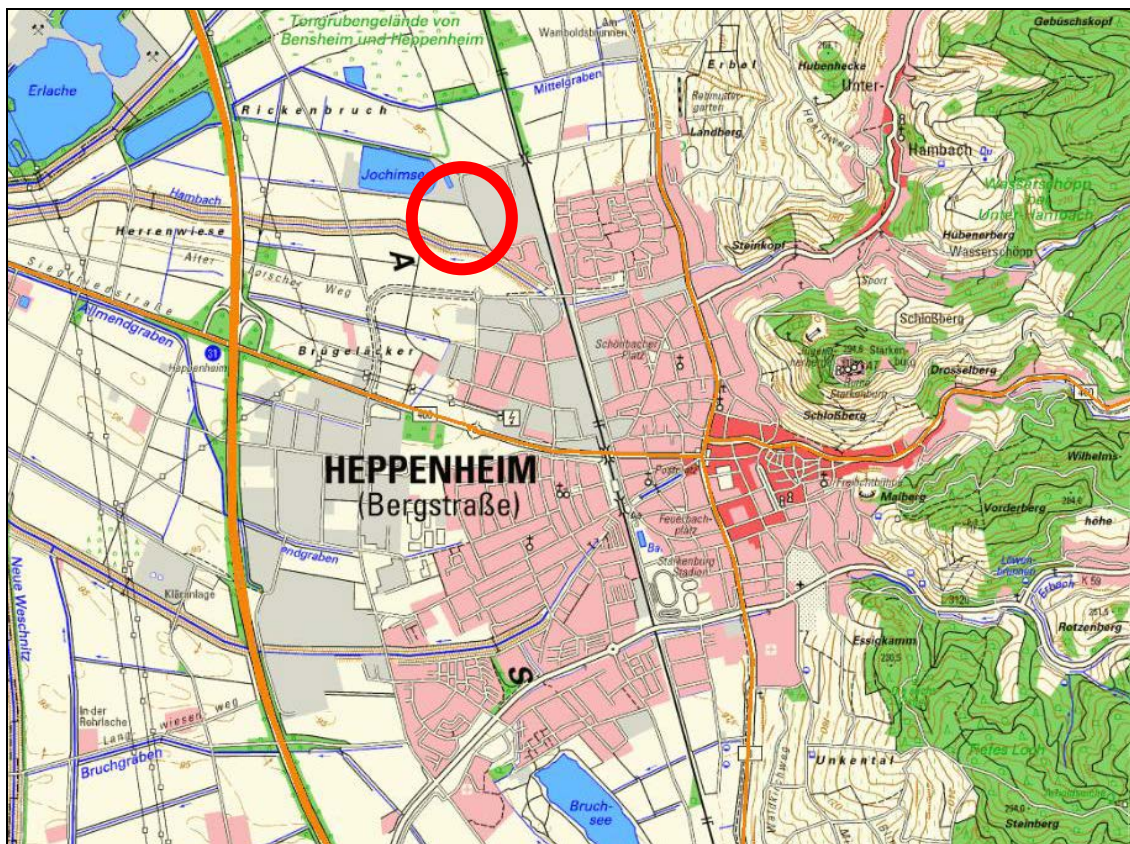
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	6
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.1. Einheitlicher Regionalplan.....	6
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3. Bestehendes Baurecht und umgebende Bebauungspläne	8
4. Bestandssituation im Plangebiet.....	11
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	11
4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete	11
4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	11
4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	12
4.5. Immissionsschutz	12
4.6. Denkmalschutz.....	12
4.7. Bodenschutz	12
4.8. Artenschutz	12
5. Planung	13
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2. Immissionsschutz.....	14
5.3. Erschließung	15
5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.5. Grünordnung	15
6. Bodenordnung	18
7. Umweltbericht	19
7.1. Beschreibung der Planung.....	19
7.2. Übergeordnete Vorgaben.....	21
7.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	25
7.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	26
7.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
7.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens	32
7.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	33
7.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	33
7.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	33

7.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	33
7.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	34
7.6.6. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	34
7.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	34
7.6.8. Auswirkungen auf den Menschen	34
7.7. Weitere Belange des Umweltschutzes.....	34
7.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	34
7.7.2. Energie.....	34
7.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	35
7.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	35
7.8.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	35
7.9. Zusätzliche Angaben.....	36
7.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	36
7.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	36
7.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	37
7.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	37
7.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	37
7.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	37
7.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
7.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	38
7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
8. Zusammenfassende Erklärung	40
8.1. Zielsetzung der Planung	40
8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	40
8.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	40
8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	40

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

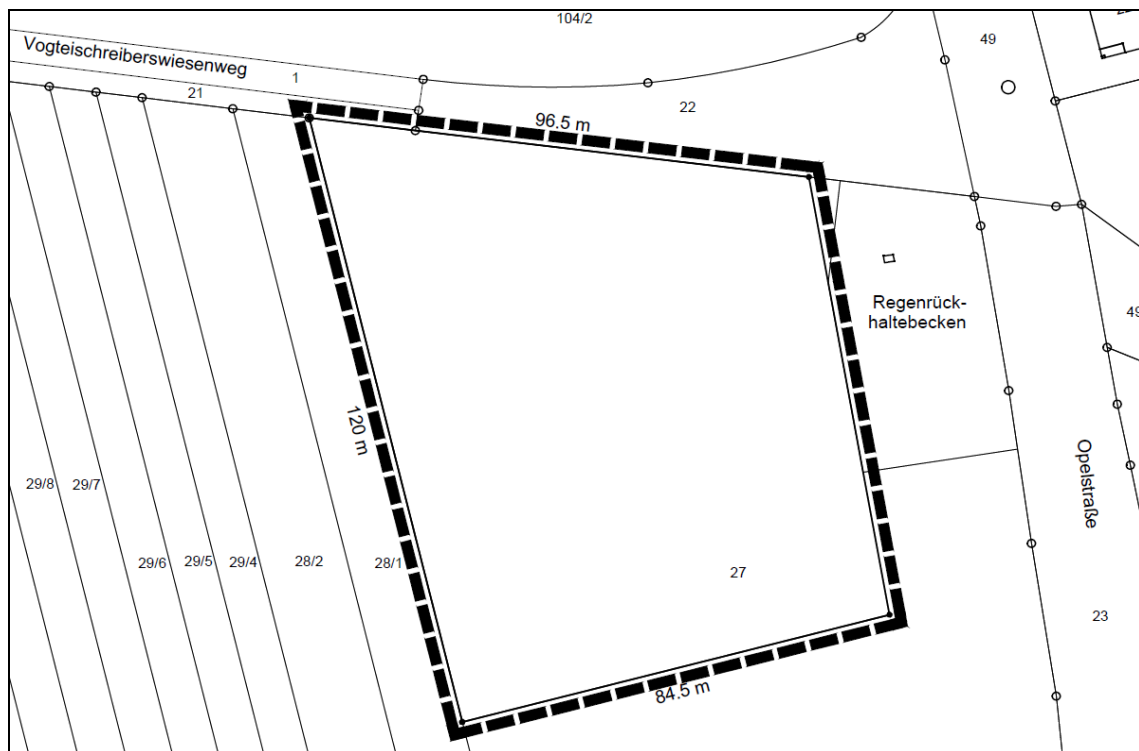
Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Heppenheim und umfasst eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich des Jochimsees. Im Osten folgen ein bestehendes Gewerbegebiet sowie ein Wohngebiet, welches sich derzeit im nördlichen Teil noch in der Erschließungsphase befindet. Im Westen und Süden schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt östlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst eine noch zu bildende Teilfläche aus dem Flurstück Gemarkung Heppenheim, Flur 15, Nr. 27.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung wird zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Anlass der Planung ist der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen, der innerhalb der Stadt Heppenheim in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr gedeckt werden kann. Um ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, plant die Stadt Heppenheim die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte. Hierzu soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gunderslache“ aus dem Jahr 2001 bereits als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Die ursprünglich angedachte Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof bzw. durch die Stadtwerke wird nicht weiterverfolgt, zumal für diese Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits andere Flächen in Anspruch genommen wurden.

Im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans kann die angestrebte Nutzung jedoch nicht genehmigt werden, da die konkrete Zweckbestimmung von der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf grundlegend abweicht. Zudem genügt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht für die künftige Nutzung. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Verfahrensrechtlich ist eine Änderung des Bebauungsplans nur im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht möglich, da die Fläche trotz der Lage innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans nicht als Teil des Innenbereichs be-

trachtet werden kann. Somit scheidet ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB aus. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB scheidet aus, da die Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf die Grundzüge der Planung berührt.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Bereitstellung der benötigten Kindergartenplätze
- Sicherung eines großzügigen Baufelds für die Ausgestaltung des Kindergartens

2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter 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.

Der stetig steigende Bedarf an Kindergartenplätzen in der Stadt Heppenheim kann durch Erweiterungsmaßnahmen bestehender Kindergärten nicht gedeckt werden. Demnach ergibt sich die Erforderlichkeit, im Stadtgebiet mindestens zwei Kindertagesstätten neu zu bauen. Für das südliche Stadtgebiet konnte an der Hirschhorner Straße ein Standort gefunden werden.

Für das nördliche Stadtgebiet konnte jedoch innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung gefunden werden. Daher muss auf bislang unbebaute Flächen angrenzend an den Siedlungsbereich zurückgegriffen werden. Da der nördliche Teil des Stadtgebiets von Heppenheim allseitig von landwirtschaftlichen Flächen oder von Wald umgeben ist, kann zur Umsetzung der Planung somit auf die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche oder Waldflächen nicht verzichtet werden.

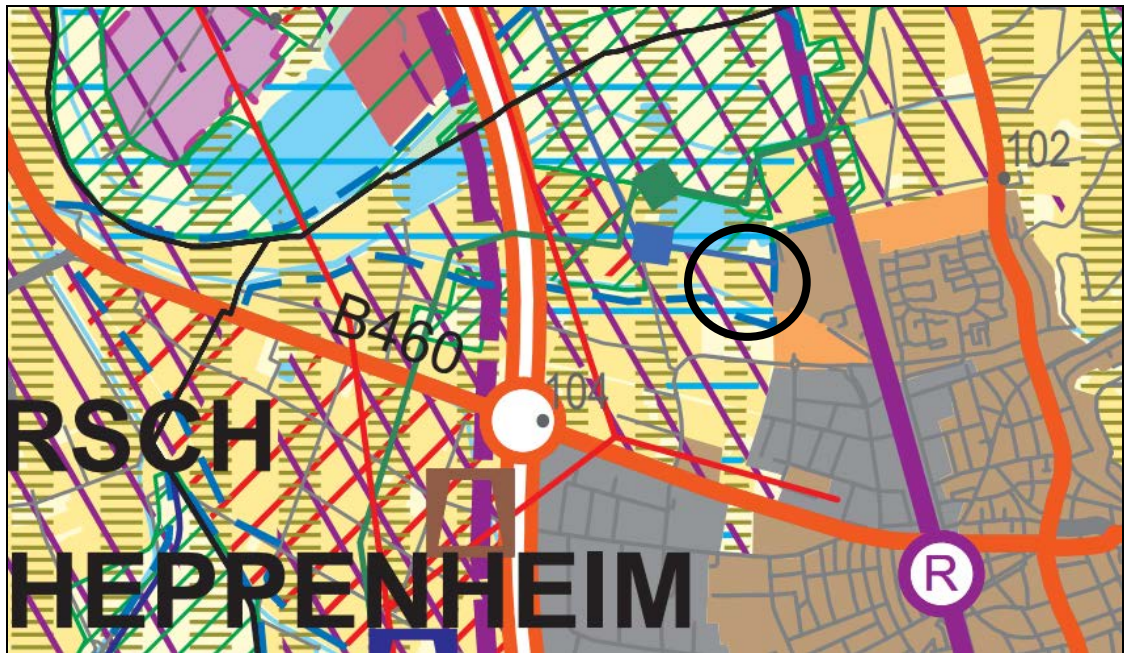
Die konkret in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche wurde ausgewählt, da diese Fläche bereits planungsrechtlich durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche ausgewiesen und somit bereits bislang – planungsrechtlich – der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Regionalplan Südhessen

In der Planzeichnung des Regionalplanes Südhessen ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt, welche mit einem regionalen Grünzug überlagert ist.

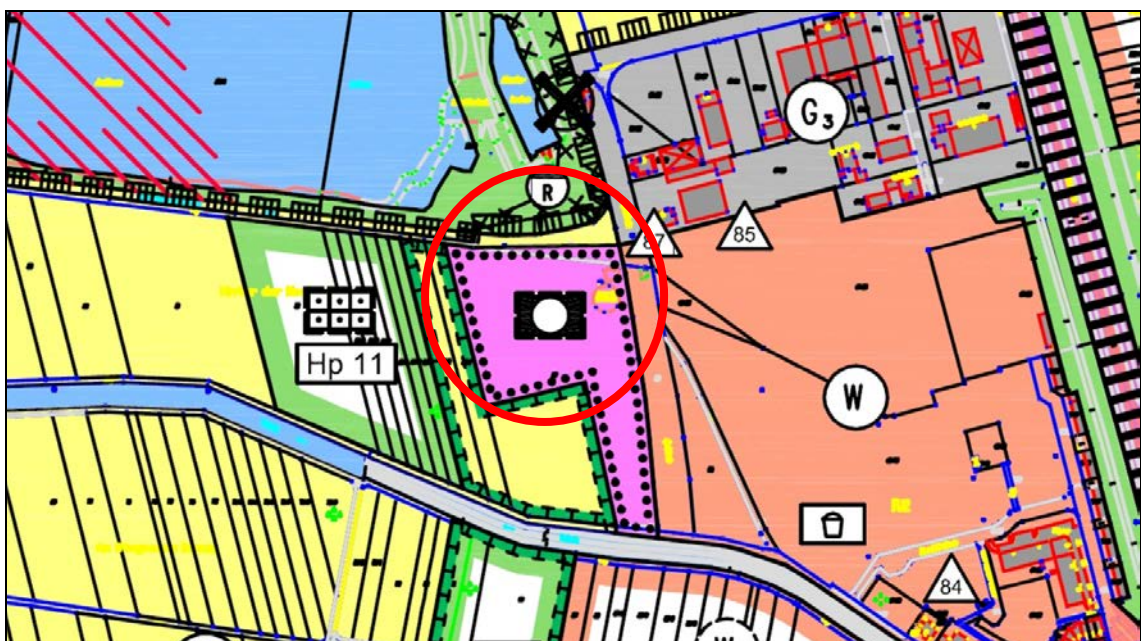
Östlich des Planungsgebiets schließen sich Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe im Bestand an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar. Die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kann als Konkretisierung der übergeordneten Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ aufgefasst werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

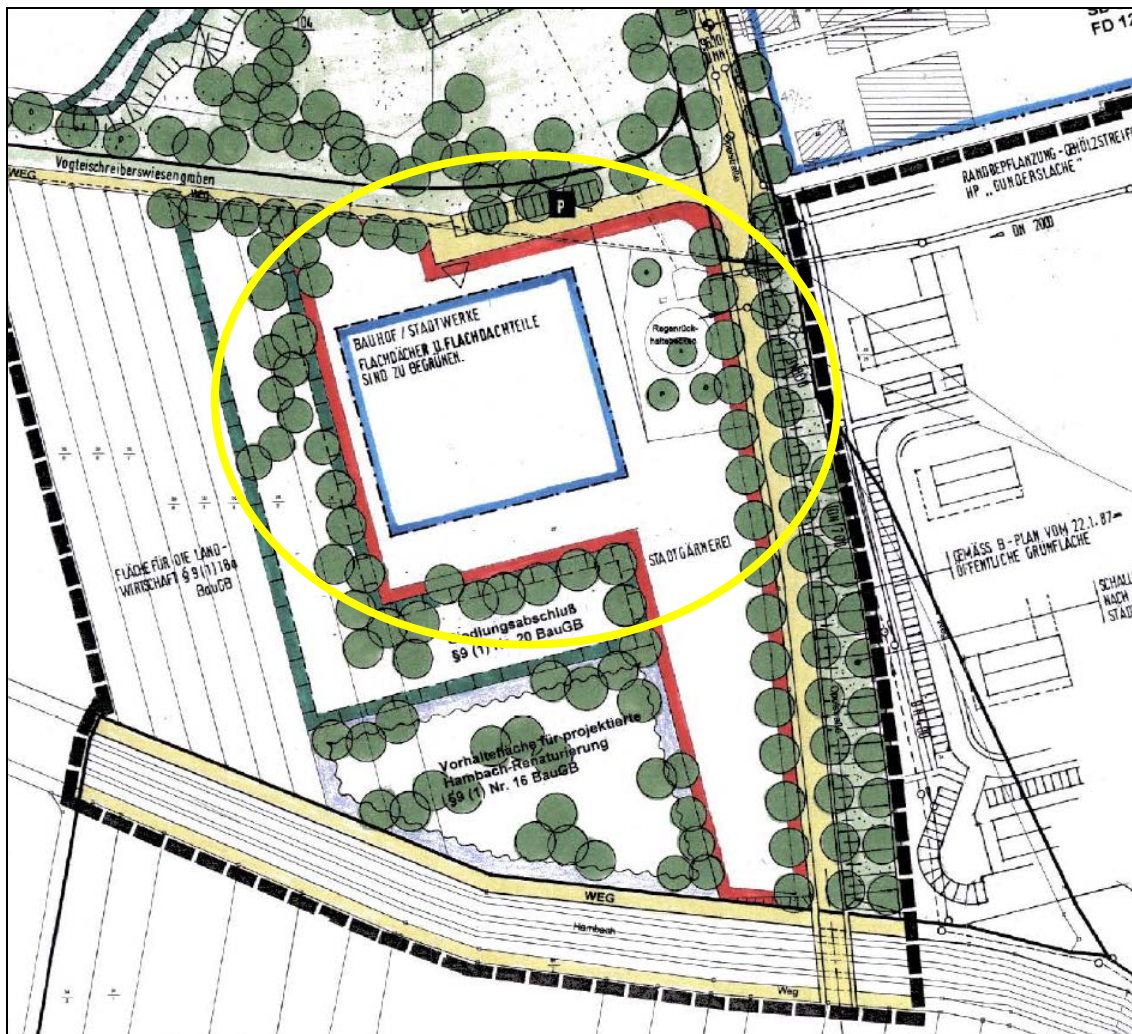


Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

3.3. Bestehendes Baurecht und umgebende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 101 „Gunderslache – Stadtwerke/Bauhof“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Gunderslache“ aus dem Jahr 2001, welcher für diesen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit einem Baufenster mit der Nutzung für den Bauhof/Stadtwerke festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 101 „Gunderslache – Stadtwerke/Bauhof“ vom 07.03.2001 (Ausschnitt)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gunderslache“ umfasst auch das Gewerbegebiet Gunderslache nordöstlich des Plangebietes sowie einen Teil des nördlich angrenzenden Jochimsees und die noch nicht gebaute verlängerte Opelstraße, welche über den Hambach in Richtung Süden verlaufen soll.

Für das Baufenster „Bauhof/Stadtwerke“ besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Nutzungsschablone. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wur-

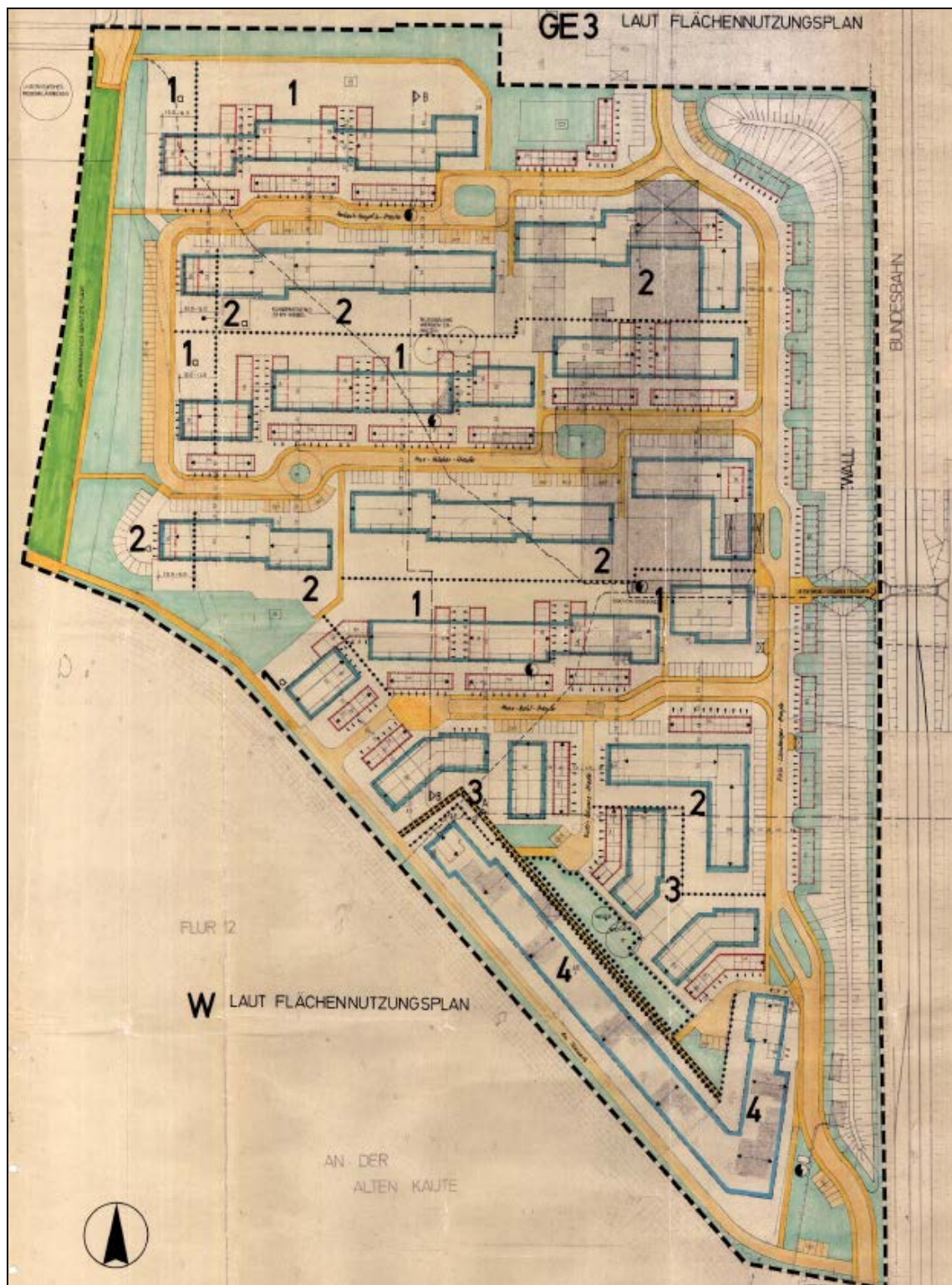
de im Rahmen der planerischen Zurückhaltung auf einschränkende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Weiterhin sind Flachdächer und Flachdachanteile zu begrünen.

Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche für den Siedlungsabschluss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an. In diese Fläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Bebauungsplan Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“.

Stadt Heppenheim, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Gunderslache, 1. Änderung“
Vorentwurfsfassung vom 24.10.2019



Bebauungsplan Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ vom 05.05.1987 (Ausschnitt)

Der südliche Bereich des Wohngebietes ist bereits im Bestand vorhanden bzw. befindet sich in der Erschließungsphase. Für den nördlichen Teilbereich findet derzeit eine Bebauungsplanänderung statt.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Östlich des Plangebietes befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit dichtem Baumbestand. Östlich des Regenrückhaltebeckens folgt das Wohngebiet Gunderslache, welches sich derzeit im Bau befindet sowie, nördlich daran angrenzend, das Gewerbegebiet Gunderslache.

Im Süden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Jochimsee und das Angelsportvereinsheim Heppenheim.

4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrecht

Ca. 250 m nördlich des Planungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet „Tongrubengelände von Bensheim und Heppenheim“.

Das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an.

Bezüglich der genannten fachrechtlichen Schutzgebiete wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.2) verwiesen, in dem die aus diesen Schutzgebieten erwachsenden inhaltlichen Belange, die für die Änderung des Bebauungsplans maßgebend sind, ausgeführt werden.

Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind für das Plangebiet nicht relevant.

Das Planungsgebiet liegt jedoch innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Vala-Lamberger-Straße und die Gunderslachstraße, welche in den Vogteischreiberswiesenweg übergeht. In westlicher Richtung führt der Vogteischreiberswiesenweg auf die Bürgermeister-Kunz-Straße und auf die B 460.

Planungsrechtlich endet die Verkehrsfläche im Bebauungsplan „Gunderslache“ mit einer Stellplatzfläche am nördlichen Rand des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Weiterhin ist im Ursprungsbebauungsplan die noch nicht gebaute verlängerte Opelstraße, welche über den Hambach in Richtung Süden verlaufen soll, planungsrechtlich abgesichert.

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Weiterführung des östlich angrenzenden vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.2) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

4.5. Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Gewerbe- sowie Verkehrslärm des nordöstlich gelegenen Gewerbegebietes Gunderslache. Die dort bestehenden Gewerbebetriebe müssen jedoch bereits an den durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Gunderslache“ abgesicherten näher gelegenen Wohngebäuden die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten. Mit einer Beeinträchtigung für die geplante Nutzung durch eine Kindertagesstätte ist somit nicht zu rechnen.

Die Autobahn A5 verläuft in ca. 950 m Entfernung und stellt, ebenso wie die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse keine wesentliche Belastung für die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte dar.

4.6. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, 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. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigelegt.

4.7. Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Stadt Heppenheim liegen derzeit keine Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

4.8. Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten kann ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden, da sich für die Vogelarten interessante Büsche oder Bäume, die als möglicher Lebensraum in Frage kommen, lediglich auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens östlich des Plangebietes befinden.

Denkbar ist allein das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche. Da das Vorkommen geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt.

... wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt...

Sollten sich einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche oder anderer bodenbrütender Vogelarten im Plangebiet befinden, so finden sich in den südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen ausreichend ähnlich strukturierte Ausweichräume. Damit ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion von möglicherweise von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen kann im Rahmen der Planumsetzung leicht vermieden werden, indem das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar, erfolgt.

Darüber hinaus kann durch die Planung maximal ein Teil des Nahrungs- und Bewegungsraums von möglicherweise im Umfeld der Planung vorkommenden artenschutzrechtlich geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten betroffen sein. Dies ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Für das Bebauungsplangebiet ist somit auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5. Planung

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartengebäudes zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Kindergartenplätzen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Kindertagesstätte liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor. Dem entsprechend wird – unter Berücksichtigung künftig nicht auszuschließender Erweiterungserfordernisse - als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 3.000 m² festgesetzt. Bei 9.020 m² Fläche des Grundstücks ergibt dies eine maximale bauliche Ausnutzung durch Hauptgebäude von gerundet 33 %. Dieses Maß der baulichen Nutzung erscheint ausreichend, um nicht nur den aktuellen Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken, sondern auch eine spätere Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 um maximal 50 % überschritten werden. Um für die Gestaltung der Spiel- und Freiflächen im Außenbereich des Kindergartens einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen zulässig, sofern diese entweder wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.

Zur Begrenzung der baulichen Höhe wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl oder einer maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen wirkungsvoll zu beschränken.

Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zu den angrenzenden Flächen einen Abstand von mindestens 5 m einhält.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird bewusst verzichtet, da durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt ist, dass zu den angrenzenden Nutzungen ein angemessener Abstand eingehalten wird. Anders als bei der Festsetzung der offenen Bauweise ist ohne die Festsetzung einer Bauweise auch die Errichtung eines über 50 m langen Gebäuderiegels über die gesamte Länge oder Breite der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, falls dies gewünscht wird oder sich in Zuge einer späteren Erweiterung als sinnvoll erweisen sollte.

5.2. Immissionsschutz

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall

spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen. Maßnahmen zum Schutz der östlich gelegenen Wohnnutzung gegenüber dem zu erwartenden Schall des Kindergartens sind daher nicht erforderlich.

Als weitere durch das Vorhaben induzierte Schallquelle kommt lediglich der Hol- und Bringverkehr der Eltern in Frage. Die verkehrliche Belastung bleibt jedoch dennoch überschaubar. Eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm ist daher nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm sind somit ebenfalls nicht erforderlich.

5.3. Erschließung

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt ausschließlich über den Vogteischreiberswiesenweg.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gunderslache“ war eine Neuordnung der Verkehrsführung vorgesehen. Der bisherige Vogteischreiberswiesenweg sollte nur noch von Osten her bis zum Bauhof/Stadtwerke-Gelände reichen und dann – abknickend – als Wirtschaftsweg fortgeführt werden. Die Hauptverkehrsverbindung sollte durch einen Ausbau der Opelstraße mit Anbindung über den Hambach an die Bürgermeister-Kunz-Straße im Süden erfolgen. Die Opelstraße wurde jedoch bislang noch nicht ausgebaut.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird die künftige übergeordnete Verkehrserschließung offen gelassen. Diese kann somit sowohl über den Vogteischreiberswiesenweg im bisherigen Zustand als auch über eine künftig ausgebaute Opelstraße oder durch das geplante Baugebiet „Gunderslache“ über die Gunderslachstraße/ Vala-Lamberger-Straße erfolgen.

Die bislang im Bebauungsplan „Gunderslache“ festgesetzte Verschwenkung der Verkehrsfläche (vgl. Plandarstellung in Kapitel 3.3) wird seitens der Stadt nicht weiter verfolgt und daher durch den Bebauungsplan „Gunderslache, 1. Änderung“ zurückgenommen bzw. überplant.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden. Da die Stadt als Bauherr und späterer Betreiber des Kindergartens fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

5.5. Grünordnung

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich.

Der bisherige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Insofern ist der zulässige Versiegelungsgrad unbestimmt. Die Zweckbestimmung „Bauhof/Stadtwerke“ lässt jedoch Nutzungen zu, die ihrem Charakter nach einem Gewerbebetrieb entsprechen. Insofern ist es gerechtfertigt, dass ein Versiegelungsgrad von 0,8, wie er in einem Gewerbegebiet regelmäßig ent-

sprechend § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO zulässig ist, als in jedem Fall zulässige Versiegelung angesetzt wird. Ob eine weitergehende Versiegelung über 0,8 auf Grundlage des bisherigen Baurechts möglich wäre, kann angesichts der künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung letztlich offen bleiben.

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – Planung:			
Flächennutzungen	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz Bestand / Planung
Versiegelte Flächen			
maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	--- m²	4.500 m²	+ 4.500 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Landwirtschaftliche Fläche	9.020 m ²	---	
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.520 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	9.020 m²	4.520 m²	- 4.500 m²
Gesamt	9.020 m²	9.020 m²	

Durch die Planung ergeben sich bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Baufläche folgende Änderungen der Flächennutzung:

Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – Planung:			
Flächennutzungen	Bestehendes Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz Bestehendes Planungsrecht / Planung
Versiegelte Flächen			
angenommene zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof/ Stadtwerke“ gemäß § 17 BauNVO bis max. 0,8	7.220 m ²		

Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – Planung:			
Flächennutzungen	Bestehendes Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz Bestehendes Planungsrecht / Planung
maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		4.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	7.220 m²	4.500 m²	+ 2.720 m²
Nicht versiegelte Flächen			
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof/ Stadtwerke“ bei GRZ. 0,8	1.800 m ²	---	
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.520 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	1.800 m²	4.520 m²	- 2.720 m²
Gesamt	9.020 m²	9.020 m²	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 4.500 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung wird die Versiegelung jedoch um 2.720 m² reduziert.

5.5.1. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

- Um eine Minstdurchgrünung der Stellplatzflächen sicher zu stellen wird festgesetzt, dass je 5 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass Flachdächer und Dächer bis 7° Neigung zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Begrenzung auf

80 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begründet werden können.

- 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.
- Zur Randeingrünung nach Norden werden dort vier standortgerechte, heimische Bäume festgesetzt
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden.
- Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Glasfassaden diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen sind, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

5.5.2. Ver und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Fernwärme sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Das auf den Flächen für Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Baufläche zur Versickerung gebracht werden.

6. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Heppenheim. Eine gesetzliche Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

7. Umweltbericht

7.1. Beschreibung der Planung

7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Planung ist der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen, der innerhalb der Stadt Heppenheim in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr gedeckt werden kann. Um ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, plant die Stadt die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte. Hierzu soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, welche im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist.

Verfahrensrechtlich ist eine Änderung des Bebauungsplans nur im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht möglich, da die Fläche trotz der Lage innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans nicht als Teil des Innenbereichs betrachtet werden kann. Somit scheidet ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB aus.

7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Heppenheim und umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche südöstlich des Jochimsees. Im Osten folgen ein bestehendes Gewerbegebiet sowie ein Wohngebiet, welches sich derzeit in der Bauphase befindet. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt östlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

7.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Bereitstellung der benötigten Kindergartenplätze
- Sicherung eines großzügigen Baufelds für die Ausgestaltung des Kindergartens
- Gewährleistung einer flächigen Versickerung auf dem Gelände

Im Wesentlichen ergibt sich daraus die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit einer maximalen Grundfläche von 3.000 m² und zwei Vollgeschossen.

7.1.4. Flächenbedarf der Planung

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich. Das zulässige Maß der Bebauung im Ursprungsbebauungsplan wird hierfür mit einem Versiegelungsgrad von 80 % für Gebäude und Nebenanlagen abgeschätzt.

Der bisherige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Insofern ist der zulässige Versiegelungsgrad unbestimmt. Die Zweckbestimmung „Bauhof/Stadtwerke“ lässt jedoch Nutzungen zu, die ihrem Charakter nach einem Gewerbebetrieb entsprechen. Insofern ist es gerechtfertigt, dass ein Versiegelungsgrad von 0,8, wie er in einem Gewerbegebiet regelmäßig entsprechend § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO zulässig ist, als in jedem Fall zulässige Versiegelung angesetzt wird. Ob eine weitergehende Versiegelung über 0,8 auf Grundlage des bisherigen Baurechts möglich wäre, kann angesichts der künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung letztlich offen bleiben.

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – Planung:			
Flächennutzungen	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz Bestand / Planung
Versiegelte Flächen			
maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	--- m²	4.500 m²	+ 4.500 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Landwirtschaftliche Fläche	9.020 m ²	---	
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.520 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	9.020 m²	4.520 m²	- 4.500 m²
Gesamt	9.020 m²	9.020 m²	

Durch die Planung ergeben sich bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Baufläche folgende Änderungen der Flächennutzung:

Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – Planung:			
Flächennutzungen	Bestehendes Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz Bestehendes Planungsrecht / Planung
Versiegelte Flächen			
angenommene zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof/ Stadtwerke“ gemäß § 17 BauNVO bis max. 0,8	7.220 m ²		
maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		4.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	7.220 m²	4.500 m²	+ 2.720 m²
Nicht versiegelte Flächen			
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof/ Stadtwerke“ bei GRZ. 0,8	1.800 m ²	---	
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	---	4.520 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	1.800 m²	4.520 m²	- 2.720 m²
Gesamt	9.020 m²	9.020 m²	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 4.500 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung wird die Versiegelung jedoch um 2.720 m² reduziert.

7.2. Übergeordnete Vorgaben

7.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- 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 Landschaftspflege

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 Vogelschutzrichtli-

nie (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 der Aufstellung eines Bebauungsplans 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.

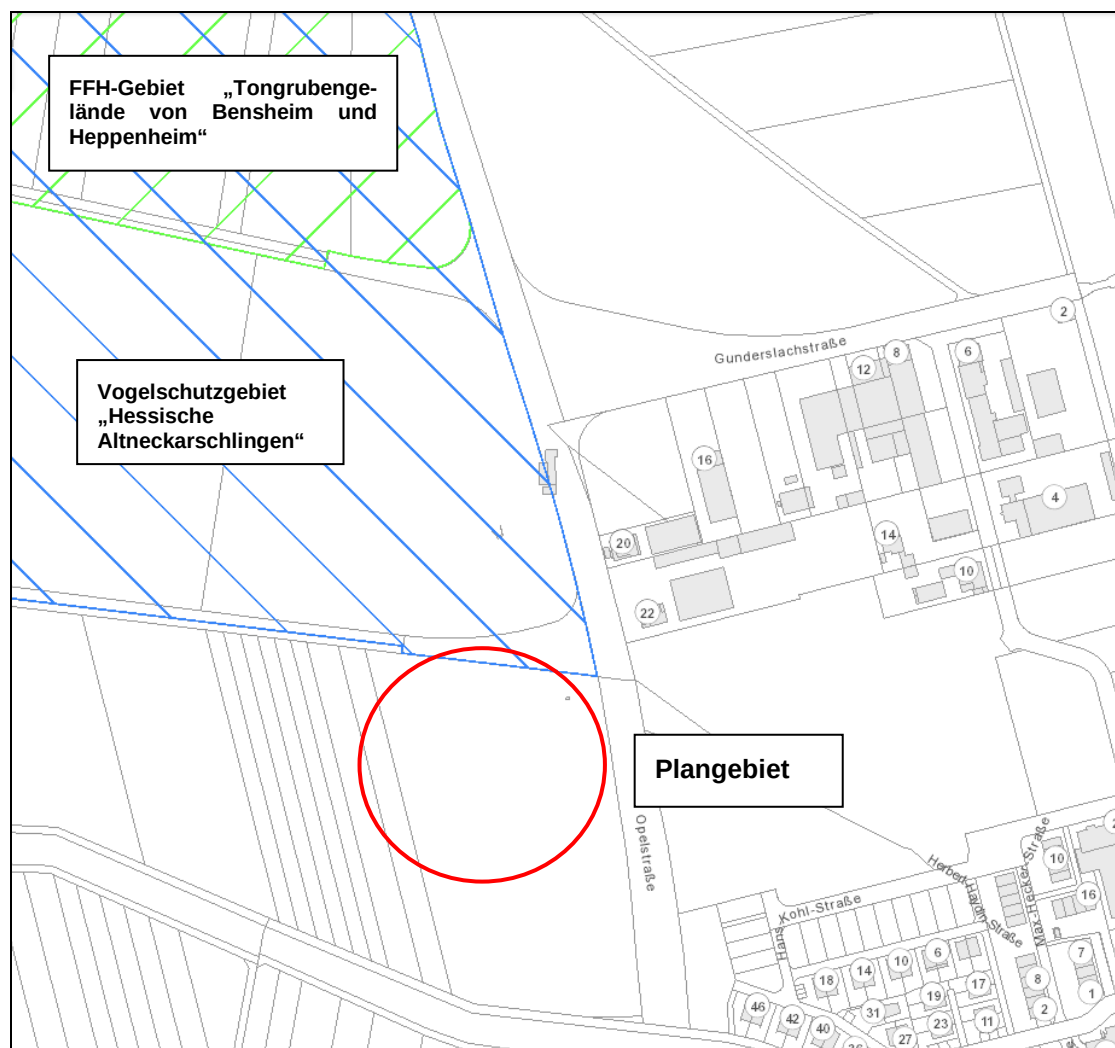
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie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

zenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Tongrubengelände von Bensheim und Heppenheim“. Dieses schließt den Jochimsee mit ein, erstreckt sich weiter in Richtung Norden und besitzt eine Gesamtgröße von 92 ha.

Eingriffe in die Fläche des FFH-Gebietes sind nicht geplant. Auch verläuft die Zuwegung zum Vorhabengebiet nicht durch das Schutzgebiet. Die formulierten Schutz- und Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben nicht in den Bereich des Schutzgebietes eingreift.



Direkt nördlich des Plangebietes grenzt das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ an. Es handelt sich bei diesem Vogelschutzgebiet um ein mehr oder weniger durchgängiges Band von Feuchtgebietskomplexen im Verlauf des verlandeten Altneckars bzw. des Rheinrandflusses mit Feuchtwiesen, Röhrichten, Seggenriedern und Bruchwäldern.

Da Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ nicht auszuschließen sind, wird im weiteren Verfahren eine Natura2000-Verträglichkeits-Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt.

... wird ergänzt...

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind für das Plangebiet nicht relevant.

Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalschutzwürdige Objekte befinden.

7.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

7.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei den unvermeidbaren Eingriffen landwirtschaftlicher Flächen sicher vermeiden zu können, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt.

7.3.2. 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).

- Rodung 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 der landwirtschaftlichen Fläche in der Funktion als Lebens- und Landschaftsraum sowie als Frischluftproduzent und Luftfilter
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, 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

7.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustand basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplans zum Bebauungsplan „Gunderslache“ der Stadt Heppenheim sowie der FFH-Prüfung zum Bebauungsplan „An der alten Kaute“.

Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet wird der naturräumlichen Einheit „Oberrheingraben“, Untereinheit „Südliches Neckarried“ zugerechnet.

Potenziell natürliche Vegetation sind Erlen-Bruch- oder Auwälder mit deren typischen Verlandungsgesellschaften. Beeinträchtigt ist die potenziell natürliche Vegetation durch die Grundwasserregulierung.

Im Osten grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsflächen an.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund besteht im Bereich der hier vorliegenden alten Neckarschlingen aus Auenlehm. Das Ausgangsgestein ist zu tonigen Lehmen

bis lehmigen Ton verwittert. Der Boden kann den Typen „Auenböden und Gleye“ zugeordnet werden.,

Entlang des Hambach liegen holozäne Abschwemmassen am Rande des Oberrheingraben vor. Der Bodentyp wird als Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund bezeichnet. Bodenmaterial ist vorwiegend Löß. Vorliegende Bodenarten sind sandiger Schluff bis lehmiger Ton.

Im Bereich des Jochimsees liegen Pelosol-Gleye aus tonigen Hochflutsedimenten vor. Verwiegende Bodenarten sind schluffig-lehmige Sande bis schuftig-tonige Lehme.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

Schutzgut Luft/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.

Die Niederschlagsmenge liegt im Ried jährlich im Schnitt bei 550 - 700 mm. In der Vegetationsperiode fallen etwa 180 - 200 mm Niederschlag. Die regenreichsten Monate sind Juni, Juli und August. Schneefall ist an etwa 40 Tagen im Jahr zu verzeichnen. In der Oberrheinebene ist jährlich mit etwa 80 Nebeltagen zu rechnen.

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.

Die geplante Neubebauung liegt topographisch ungeschützt am Siedlungsrand. Auf südlicher Seite wird das Gebiet vom Damm des Hambach, auf östlicher von der Eingrünung des Regenrückhaltebeckens begrenzt. Damit werden in Bodennähe nur Winde aus nördlicher und westlicher Richtung wirksam.

Schutzgut Wasser

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Hambach. Er dient als Vorfluter. Eine ökologische Einbindung in die Umgebung erfolgt nicht, der Bach ist von zwei Dämmen eingefasst. Das Niveau des Gewässers liegt über dem Grundwasserstand und des gewachsenen Bodens. Der Hambach steht mit den angrenzenden Gewässeradern nicht in Verbindung.

Der Jochimsee diente ursprünglich der Kiesgewinnung. Er ist ein grundwasserführender See. Genutzt wird er derzeit vornehmlich von einem Angelverein.

Für das Planungsgebiet und seiner Umgebung sind hohe Grundwasserstände von 0,5 m - 1,5 m unter Geländeoberfläche charakteristisch. Typisch sind vernässte Bereiche, in denen auf Grund des hohen Tongehalts das Wasser nur langsam versickert; und kleine Senken, in welchen das Grundwasser zeitweise austritt. Das Grundwasser bewegt sich dem hydraulischen Gefälle entsprechend seinem Vorfluter, dem Rhein zu. Es fließt also in westliche Richtung ab.

Bedingt durch die Bodenverhältnisse wird das Wasserhalte- und speichervermögen der Böden bei Niederschlägen überschritten. So können besonders im Winter, bei geringem Verdunstungsanteil, Flurwasserstände vorliegen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Bei den zu untersuchenden Flächen handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen und Ruderalflächen am Rand der Ortslage. Daher sind trotz der relativ großen Freiflächenanteile naturnahe Elemente nur im Bereich des Jochimsees zu finden. Es dominieren anthropogen geprägte Strukturen.

Die Freiflächen gliedern sich in eine Wiese, Ackerflächen, den Jochimsee und den Hambach. Die Ackerflächen sind von intensiver Nutzung geprägt. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen ist die Entwicklung ökologisch wertvoller Systeme nicht möglich.

Die Freiflächen im östlich gelegenen Gewerbegebiet dienen vornehmlich als Lager- und Betriebsflächen für die dort ansässigen Betriebe. Die in geringem Maße vorhandenen Haus- bzw. Ziergärten sind, ebenso wie die Flächen im Untersuchungsgebiet, nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet. Naturnahe Strukturen fehlen auch hier weitgehend. Es sind vorwiegend standortangepasste Pflanzenarten zu finden, die nur Lebensraum und Nahrungsangebot für Tierarten mit großer ökologischer Toleranz bieten.

Von höherem ökologischem Wert sind lediglich der Jochimsee mit seinem Uferbereich sowie eingeschränkt der Hambach. Die naturnahe Gestaltung des Seeufers trägt zu einer Belebung des Landschaftsbildes bei. Daneben bietet der Bereich Lebensräume und Unterschlupfmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insekten. Zwar werden die Dämme des Hambach regelmäßig gemäht und entkrautet. Dennoch konnten sich dort vereinzelt Vertreter der Ufervegetation sowie zahlreiche Insektenarten ansiedeln.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet in seiner heutigen Form ist eine fast vollständig anthropogen gestaltete Fläche. Das Gebiet stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar. Zu den vorhandenen technischen Einrichtungen zählen ein Regenrückhaltebecken und ein Absetzbecken sowie ein Anglerheim. Die Gebäude im östlichen Teil sind entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung dimensioniert. Freiflächen dienen vorwiegend als Lagerflächen. Wohnbebauung ist lediglich für die Betriebsinhaber vorhanden. Eine Durchgrünung der neu zu schaffenden Gemeinbedarfseinrichtungen und deren Umgebung kann dazu beitragen, das derzeit vorhandene Landschaftsbild in seinem Aussehen grundsätzlich aufzuwerten. Eine Begrünung des Orts- bzw. Bebauungsrandes ist derzeit nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,9 ha unbebaute Fläche am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Heppenheim überplant. Die Fläche wurde bislang als Ackerfläche bewirtschaftet und genutzt.

Schutzgut Mensch und Erholung

Das Plangebiet zeigt sich als landwirtschaftliche Fläche mit nur geringem Naherholungspotential.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Es wird durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zu einer Beeinträchtigung von landwirtschaftlichem Produktionspotenzial kommen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 0,9 ha ist diese Beeinträchtigung jedoch als geringfügig zu bewerten.

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, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Gunderslache, 1. Änderung“
Vorentwurfssfassung vom 24.10.2019

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	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	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	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft 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	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwasseremutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasseremutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Behauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/ Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis			

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

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verzicht auf die Planung sind zwei Entwicklungsmöglichkeiten denkbar:

- Die Fläche bleibt in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen erhalten.
- Die bestehenden Baurechte aus dem Bebauungsplan „Gunderslache“ werden ausgeschöpft.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten. Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die gewerbliche/wohnbauliche Nutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet.
Boden	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten. Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleiben mit ihrer Funktion für die Luftfilterung und Sauerstoffproduktion sowie mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima erhalten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Bei Ausnutzung der bestehenden Baurechte ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Nutzung der bestehenden Baurechte	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen	Die Ackerfläche als Lebensraum von Tieren und Pflanzen geht durch eine Versiegelung des Bodens für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Stadtwerke/Bauhof“ verloren.
Boden	Zusätzliche Versiegelung von bis zu ca. 7.200 m ² , dadurch vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.
Wasser	Versiegelung von bis zu ca. 7.200 m ² , dadurch Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.
Luft / Klima	Versiegelung von bis zu ca. 7.200 m ² . Dadurch Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche.
Fläche	Das Planungsgebiet wird einer baulichen Nutzung zugeführt.
Landschaftsbild	Durch die bauliche Nutzung geht die landwirtschaftliche Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
Biologische Vielfalt	Die bisherige biologische Vielfalt geht verloren.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

7.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

Die ursprünglich angedachte Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof bzw. durch die Stadtwerke wird nicht weiterverfolgt, zumal für diese Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits andere Flächen in Anspruch genommen wurden.

Aufgrund dessen erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens im Vergleich zur Situation der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen.

7.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 4.500 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.

7.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 4.500 m². Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung jedoch vermieden werden.

7.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung wird eine bisher zur nächtlichen Kaltluftentstehung beitragende Ackerfläche durch eine Siedlungsfläche ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen nur gering. In Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den umgebenden Ackerflächen im Umfeld der Ortslage von Heppenheim ist durch die Planung keine nennenswerte oder spürbare Veränderung des Siedlungsklimas zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie wird die entstehende Kaltluft in Richtung Süden und Westen abfließen und nicht in Richtung des bestehenden Siedlungskörpers.

7.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen.

... wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt...

7.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche in der Größenordnung von 9.020 m² in Baufläche und gärtnerisch gestaltete Freiflächen des geplanten Kindergartens umgewandelt, wodurch sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Aufgrund der Lage der Fläche ist diese Veränderung des Landschaftsbildes jedoch nur aus der direkten Umgebung und vom erschließenden Straßenraum aus erkennbar. Das großräumliche Landschaftsbild sowie der Übergang der östlich gelegenen Ortslage werden damit durch die Planung nicht verändert. Die kleinräumliche Veränderung des Landschaftsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

7.6.6. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

7.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine 9.020 m² große, bisher unbebaute Fläche in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

7.6.8. Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Teilfläche der landwirtschaftlichen Flächen Heppenheims dauerhaft verloren. Diese ist jedoch für die Naherholung verhältnismäßig gering und schließt sich an die bereits vorhandene Bebauung an. Damit wird die Erholungsfunktion von Heppenheim durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Die Geräusche spielender Kinder sind in diesem Zusammenhang nicht als „Lärm“ zu bewerten.

7.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

7.7.1. 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 Nutzung eines Kindergartens sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann in Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen.

7.7.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

Die geplanten Vorhaben unterliegen jedoch den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

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

7.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Um eine Minstdurchgrünung der Stellplatzflächen sicher zu stellen wird festgesetzt, dass je 4 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass Flachdächer und Dächer bis 7° Neigung zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Begrenzung auf 80 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.
- 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.
- Zur Randeingrünung nach Norden werden dort vier standortgerechte, heimische Bäume festgesetzt
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden.
- Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Glasfassaden diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen sind, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

7.8.2. 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 Be-

bauungsplanes nicht geprüft, da das Planungsziel – Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplante Nutzung wurden im Vorfeld der Flächenauswahl betrachtet. Der stetig steigende Bedarf an Kindergartenplätzen in der Stadt Heppenheim kann durch Erweiterungsmaßnahmen bestehender Kindergärten nicht gedeckt werden. Demnach ergibt sich die Erforderlichkeit, im Stadtgebiet mindestens zwei Kindertagesstätten neu zu bauen. Für das südliche Stadtgebiet konnte an der Hirschhorner Straße ein Standort gefunden werden.

Für das nördliche Stadtgebiet konnte jedoch innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung gefunden werden. Ein näher geprüfter Standort in der Bürgermeister-Kunz-Straße erwies sich als zu klein für die angestrebte Nutzung. Daher muss auf bislang unbebaute Flächen angrenzend an den Siedlungsbereich zurückgegriffen werden.

Die konkret in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche wurde ausgewählt, da diese Fläche bereits planungsrechtlich durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche ausgewiesen und somit bereits bislang – planungsrechtlich – der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.

7.9. Zusätzliche Angaben

7.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen Kindergarten sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann in Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, weitere gewerbliche Abfälle anfallen, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

7.9.2. 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 Durchschnitts-

temperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

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

Durch die geplanten Nutzungen einer Kindertagesstätte 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.

7.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulationswirkungen ergeben sich hauptsächlich in Verbindung mit der direkt angrenzenden, teilweise noch in Planung befindlichen Wohnnutzung östlich sowie mit dem geplanten Straßenausbau der Opelstraße.

Durch die Ausdehnung der Bauflächen innerhalb bzw. am Rand von landwirtschaftlichen Flächen nehmen die typischen Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die Umwelt wie Versiegelung von Bodenflächen, Emissionen durch den Betrieb der Gebäude und den Ziel- und Quellverkehr, Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Verlust an landwirtschaftlicher Fläche quantitativ proportional zur Flächengröße zu. Ein qualitativer Sprung der Auswirkungen der bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Wohnnutzung ist durch die ergänzende Ansiedlung des Kindergartens jedoch nicht zu erwarten.

7.9.5. 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. Eine konkrete Vorhabenplanung für den zu errichtenden Kindergarten lag bei Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vor. 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.

7.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

7.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c 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.

7.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geographisches Informationssystem des Kreises Bergstraße
- FFH-Prüfung gemäß §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 für das Bebauungsvorhaben Heppenheim – Bürgermeister-Kunz-Straße, Landkreis Bergstraße, Heppenheim; erstellt von: Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald, Mai 2018
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Gunderslache“ der Stadt Heppenheim
- ... wird ergänzt...

7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen, der innerhalb der Stadt Heppenheim in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr gedeckt werden kann. Um ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, plant Stadt Heppenheim die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte. Hierzu soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen die zulässig werdende Versiegelung, durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie mit seiner ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden soll. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Versickerung des

Niederschlagswassers sowie zur insektenschützenden Gestaltung der Außenbeleuchtung getroffen.

8. 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.

8.1. Zielsetzung der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung des notwendigen Baurechts zur Errichtung einer Kindertagesstätte. Diese wird dringend benötigt, um die innerhalb der Stadt benötigten und den Eltern und Kindern durch Rechtsanspruch zugesicherten Betreuungsplätze zu schaffen.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

8.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

→ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da das Planungsziel – Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplante Nutzung wurden im Vorfeld der Flächenauswahl betrachtet. Der stetig steigende Bedarf an Kindergartenplätzen in der Stadt Heppenheim kann durch Erweiterungsmaßnahmen bestehender Kindergärten nicht gedeckt werden. Demnach ergibt sich die Erforderlichkeit, im Stadtgebiet mindestens zwei Kindertagesstätten neu zu bauen. Für das südliche Stadtgebiet konnte an der Hirschhorner Straße ein Standort gefunden werden.

Für das nördliche Stadtgebiet konnte jedoch innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung gefunden werden. Ein näher geprüfter Standort in der Bürgermeister-Kunz-Straße erwies sich als zu klein für die angestrebte Nutzung. Daher muss auf bislang unbebaute Flächen angrenzend an

den Siedlungsbereich zurückgegriffen werden.

Die konkret in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche wurde ausgewählt, da diese Fläche bereits planungsrechtlich durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche ausgewiesen und somit bereits bislang – planungsrechtlich – der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.