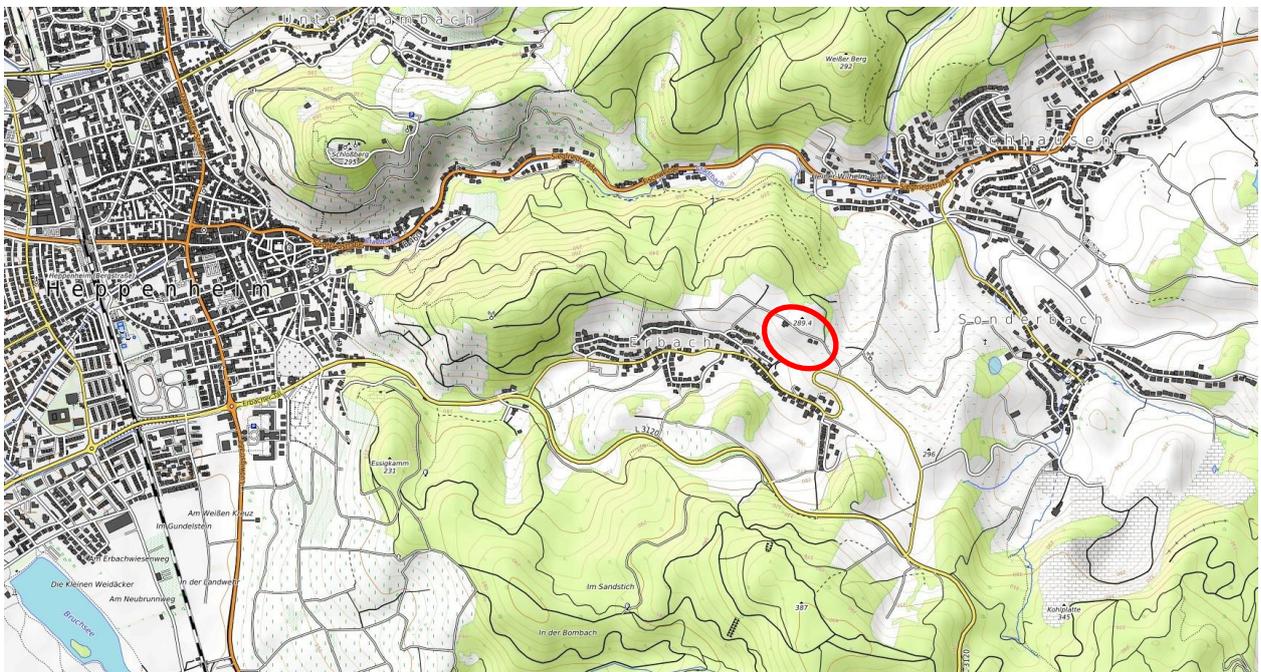




## Kreisstadt Heppenheim

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Bärenhecke“ sowie Bebauungsplan „In der Bärenhecke“ im Stadtteil Erbach



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

## Begründung - Teil I: Städtebaulicher Teil

Entwurf vom Oktober 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis Teil I: Städtebaulicher Teil

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass der Planung und Planerfordernis .....	4
I.1.2	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich und Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
I.1.3	Planungsvorgaben .....	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	12
I.1.5	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	13
I.1.6	Baugrund, Grundwasser- und Bodenschutz.....	14
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	15
I.1.8	Denkmalschutz .....	18
I.1.9	Immissionsschutz.....	19
I.1.10	Artenschutz.....	19
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	38
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	39
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende .....	39
<b>I.2</b>	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>41</b>
<b>I.3</b>	<b>Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>41</b>
I.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	41
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	42
I.3.3	Bauweise, Wohnungsanzahl sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	43
I.3.4	Stellplätze und Garagen.....	43
I.3.5	Private Grünflächen .....	44
I.3.6	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ..	44
I.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....	45
<b>I.4</b>	<b>Wesentliche vertragliche Regelungen.....</b>	<b>47</b>
<b>I.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>48</b>
<b>I.6</b>	<b>Kostentragung der Bauleitplanung .....</b>	<b>48</b>
<b>I.7</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>48</b>

## **Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht**

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

### **Anlagen**

- Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen
- Anlage 2:** Entwicklungsplan der Nutzungs- und Biotoptypen
- Anlage 3:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 4:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung und Planerfordernis

Die Kreisstadt Heppenheim beabsichtigt, auf drei bereits bebauten Grundstücken an der Straße „In der Bärenhecke“ im Stadtteil Erbach eine dauerhafte Wohnnutzung zuzulassen, um hier einerseits dem Erfordernis und Wunsch der Wohnraumschaffung nachzukommen, andererseits aber auch eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Das Gebiet rund um den vorliegenden Planbereich wurde im Jahr 1958 im Flächennutzungsplan der damals eigenständigen Gemeinde Erbach als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Die Gebäude mit den Hausnummern 18, 20 und 28 wurden auf dieser Grundlage schon Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre als Wochenendhäuser errichtet. Das Gebäude „In der Bärenhecke 28“ wurde dann aber Mitte der 1990er Jahre zu einem Einfamilienwohnhaus mit dauerhaftem Wohnrecht um- bzw. ausgebaut. Nach der Eingemeindung Erbachs in die Stadt Heppenheim im Jahr 1972 wurde der damalige Flächennutzungsplan der Gemeinde Erbach im Jahr 1973 aufgehoben, da dieser überholt war und die künftige Funktion des Stadtteiles Erbach nicht mehr berücksichtigte. Mit der Aufhebung des Flächennutzungsplanes ist auch die Darstellung des Wochenendhausgebietes weggefallen. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung Erbachs hatten sich insofern geändert, dass eine weitere Bebauung auf den noch unbebauten Grundstücken aus städtebaulicher Sicht nicht länger gewünscht war.

Das auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) befindliche Gebäude ist mittlerweile in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Bewohnung dieses Gebäudes wäre gesundheitsgefährdend und eine Sanierung wirtschaftlich nicht in angemessenem Rahmen möglich. Die Schäden beinhalten schwarzen Schimmel in der Bausubstanz, einen Wasserschaden, wodurch sich das Parkett angehoben hat, Leitungsschäden und ein undichtes Dach. Die aktuelle Eigentümerschaft des Grundstückes möchte daher das bestehende Gebäude abreißen und an geringfügig anderer Stelle ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bauen lassen. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, ist dieser Neubau bislang nicht ohne weiteres möglich. Für die überplanten Grundstücke gibt es keine planungsrechtliche Grundlage über einen Bebauungsplan oder eine sonstige kommunale Satzung. Und die Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße hat im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage für den geplanten Neubau auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ abgelehnt, da hierfür auch keine Zulassungsvoraussetzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich im Rahmen einer Privilegierung) gegeben sind.

Um eine bisher planungsrechtlich nicht gegebene, städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und um das Planungsrecht für dauerhaften Wohnraum zu schaffen, soll ein Bebauungsplan im zweistufigen „Regelverfahren“ aufgestellt werden. Ohne die vorliegende Bauleitplanung wären für die betroffenen Grundstücke auch weiterhin keine planungsrechtlichen Steuerungselemente vorhanden, wodurch die bauliche Entwicklung unklar und unregelt bliebe. Daher ergibt sich nach Ansicht der Kreisstadt Heppenheim ein Handlungsbedarf und somit das Planerfordernis. Die Planung wird dabei auf die bereits bebauten Grundstücke begrenzt, für die es einen entsprechenden Regelungsbedarf gibt. Für die bislang unbebauten Flurstücke Nr. 7 bis 11, also die Grundstücke zwischen den Bestandsgebäuden mit den Hausnummern 20 und 28, wird kein Steuerungsbedarf gesehen, da die Möglichkeit zur Bebauung dieser Grundstücke mit dem Wegfall des Wochenendhausgebietes aus dem damaligen Flächennutzungsplan bereits vor knapp 50 Jahren genommen wurde. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken würde aus heutiger Sicht (u.a. wegen des hier befindlichen, waldähnlichen Gehölzbestandes) erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Beeinträchtigung des Außenbereiches hervorrufen, weshalb diese unbebauten Flächen vorliegend nicht überplant werden, sondern eben nur die

ohnein bereits bebauten Grundstücke. Damit wird auch dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprochen, da die Kreisstadt Heppenheim die vorliegende Bauleitplanung aufstellt, „*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*“.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet wurden schon vor knapp 60 Jahren genehmigt, dementsprechend errichtet und stellen seither diesbezügliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es ist nicht nur im Interesse der Eigentümerschaft, sondern entspricht auch dem Wunsch der Kreisstadt Heppenheim, planungsrechtliche Klarheit zu schaffen. Auch wenn für das Grundstück „In der Bärenhecke 28“ (Flurstücke Nr. 5 und Nr. 6) eine dauerhafte Wohnnutzung bereits genehmigt wurde, macht es Sinn, die diesbezüglichen Rahmenbedingungen zukünftig über einen Bebauungsplan zu regeln, weshalb der entsprechende Bereich mit überplant wird. Für die Grundstücke „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) und „In der Bärenhecke 20“ (Flurstück Nr. 12) ist bislang nur eine jeweilige Nutzung als Wochenendhaus zulässig. In Anbetracht der bereits seit vielen Jahrzehnten existierenden baulichen Eingriffe stellt die hier beabsichtigte, erweiterte Nutzungsberechtigung für eine dauerhafte Wohnnutzung keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe dar, sodass ohne größere Auswirkungen auf Natur und Landschaft permanenter Wohnraum geschaffen werden kann. Damit wird zwar nur ein geringer Beitrag zur Wohnraumschaffung erzielt, dennoch ist diese dauerhafte Wohnnutzung zielführender als die bisherige Nutzung als Wochenendhaus, da mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung Wohnraumpotenziale gegenüber einer nur temporär genutzten Bebauung als Wochenendhaus ausgeschöpft werden können. Das Planungsziel zur dauerhaften Wohnraumschaffung wird daher seitens der Kreisstadt Heppenheim insbesondere aufgrund der schon vorhandenen Eingriffswirkung durch den baulichen Bestand favorisiert. Das derzeit aufgrund erheblicher baulicher Schäden stark renovierungsbedürftige Gebäude „In der Bärenhecke 18“ stellt nicht die für den Stadtteil Erbach gewünschte, städtebauliche Entwicklung dar.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Heppenheim erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Die vorliegende Begründung gilt zunächst für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren sehr weitgehend überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

### **I.1.2 Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Heppenheim betroffene Bereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „In der Bärenhecke“ im Heppenheimer Stadtteil Erbach.

Wie Abbildung 1 zu entnehmen ist, umfasst der Planbereich konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Erbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 5, Nr. 6, Nr. 12 und Nr. 13
- Gemarkung Erbach, Flur 3, Flurstück Nr. 20 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,87 ha.

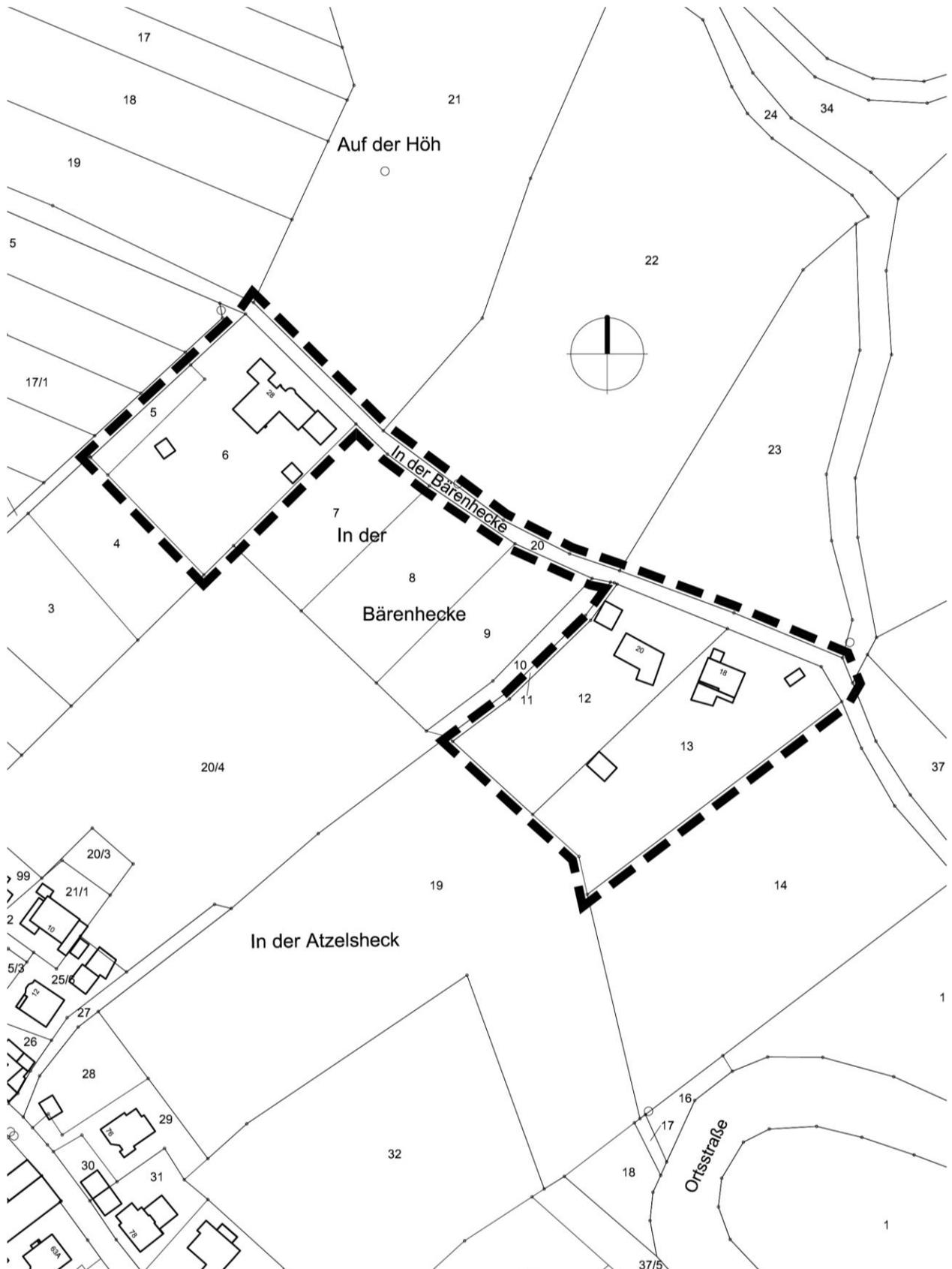


Abbildung 1: Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Bärenhecke“ betroffener Bereich sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Bärenhecke“ in Heppenheim-Erbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 02.12.2019)

### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus (siehe Abbildung 2). Richtung Westen, Norden und Osten grenzt ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ an. Die Flächen südlich des Plangebietes bis zum Anschluss an die bestehende Ortslage Erbachs werden aber ebenfalls als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Nach dem Grundsatz „G10.1-11“ ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ eine Inanspruchnahme u.a. für Siedlungszwecke bis zu 5 ha möglich, sofern kein solches „Vorranggebiet Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen ist. Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,87 ha (einschließlich der in Teilflächen überplanten Wegeparzelle Nr. 20 mit einer Größe von ca. 0,09 ha) und liegt damit deutlich unterhalb der Grenze von 5 ha. Im Stadtteil Erbach wird auch kein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Zwar soll die Inanspruchnahme von „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ durch bauliche Entwicklungen im Anschluss an bebaute Ortslagen stattfinden, allerdings ist vorliegend auch zu berücksichtigen, dass die drei überplanten Privatgrundstücke bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt werden und insofern keine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen stattfindet. Aufgrund der mit der vorliegenden Bauleitplanung maßvoll zugelassenen, wohnbaulichen Nutzung, die sich sehr an dem baulichen Bestand orientiert, werden die Klimafunktionen nicht anders betroffen, als dies heute schon der Fall ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Ausweisung des Planbereiches als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aufgrund der bestehenden Bebauung als angemessene Darstellung erachtet wird und der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Bauleitplanung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 20.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ dar (siehe Abbildung 3). Dies gilt auch für den überwiegenden Teil der umliegenden Flächen. Im Norden grenzen jedoch „Flächen für Wald, Bestand“ an. Trotz der Darstellung des Plangebietes als Landwirtschaftsfläche ist zu beachten, dass auf den drei überplanten Privatgrundstücken bereits seit Jahrzehnten eine bauliche Nutzung stattfindet und die Flächen seither auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund dieser bestehenden baulichen Nutzung steht das Plangebiet auch nicht in Konkurrenz zu den im Stadtteil Erbach dargestellten „Wohnbauflächen, Planung“ mit den Kennzeichnungen „Er 1“ und „Er 2“, welche ansonsten für eine wohnbauliche Entwicklung der Ortslage prioritär zu beplanen wären.

Da mit der vorliegenden Planung zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (für nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel I.2).

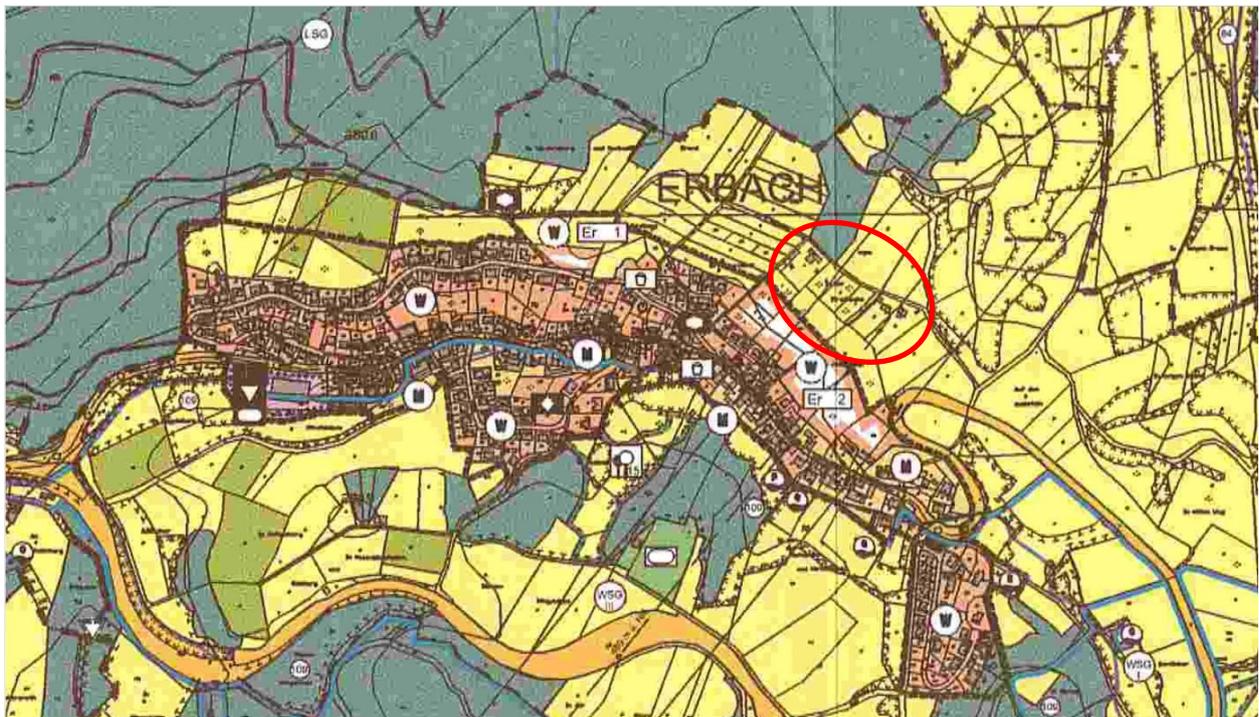


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 20.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne (siehe Abbildung 4). Der Planbereich ist somit als unbepannter Außenbereich zu beurteilen. Aufgrund dessen werden sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

Dieser Umweltbericht und die ebenfalls erforderliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden dementsprechend erstellt und den Planunterlagen beigelegt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Geografischen Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße mit der Darstellung bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

#### I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Etwa 750 m nördlich beginnt das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 5). Über 1,2 km im Südosten liegt das VSG Nr. 6318-450 „Felswände des Vorderen Odenwaldes“ (siehe blau schraffierte Fläche in Abbildung 5). Aufgrund dieser Abstände und unter Berücksichtigung der bereits heute vorhandenen Bebauung im Plangebiet, an deren Umfang sich nichts nennenswert ändern wird, können negative Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1431016 „Wasserschöpp bei Unter-Hambach“ befindet sich in einer Entfernung von über 1,6 km im Nordwesten (aufgrund dieser Entfernung nicht in Abbildung 5 erkennbar), weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen ebenfalls auszuschließen sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ auch nicht direkt tangiert. Bei der in Abbildung 5 erkennbaren Kompensationsfläche knapp 80 m im Norden (grün hinterlegt) handelt es sich um eine abgeschlossene Maßnahme zur Neuanlage von Wald. Rund 200 m im Osten ist eine Kompensationsmaßnahme zur Neuanlagen von Gebüsch bzw. Hecken geplant (orange hinterlegte Fläche in Abbildung 5). Beide Maßnahmen bleiben von der vorliegenden Planung unbeeinträchtigt.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

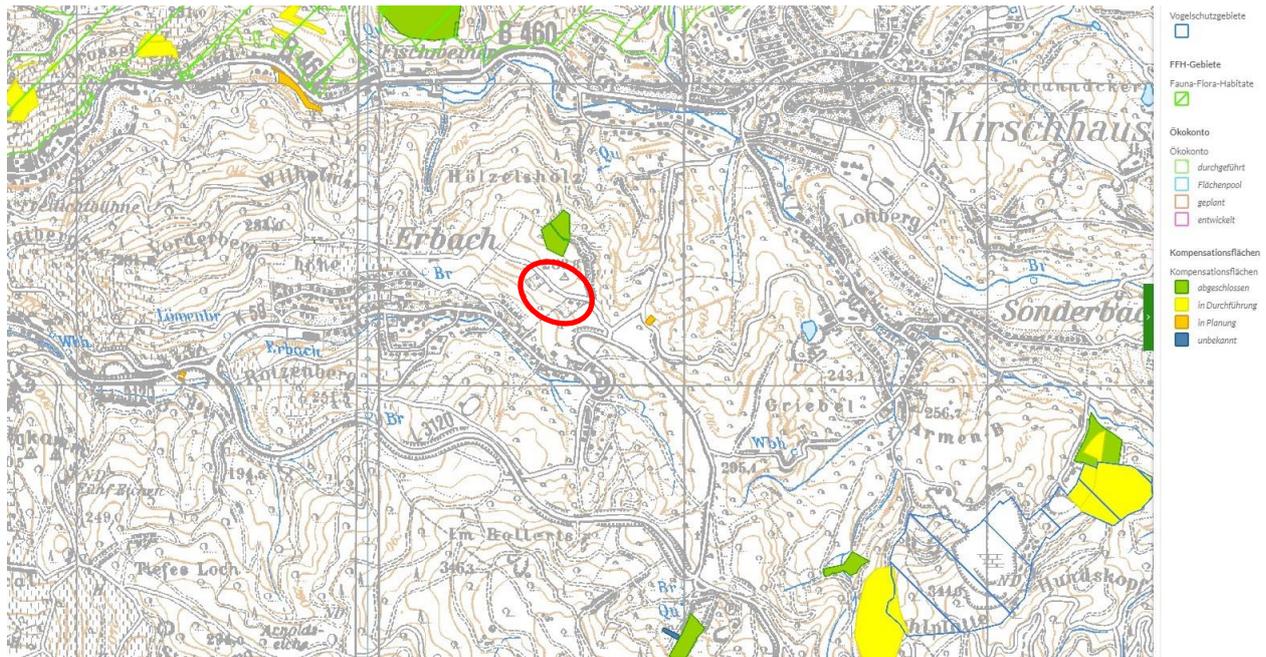


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### 1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 6). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Südwesten in einer Entfernung von knapp 5 km bei Ober-Liebersbach bzw. von etwa 6 km bei Rimbach. Das Überschwemmungsgebiet des Rheins bei Lampertheim liegt fast 17 km im Westen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung sind aufgrund dieser Abstände und wegen der Hanglage des Plangebietes ausgeschlossen.

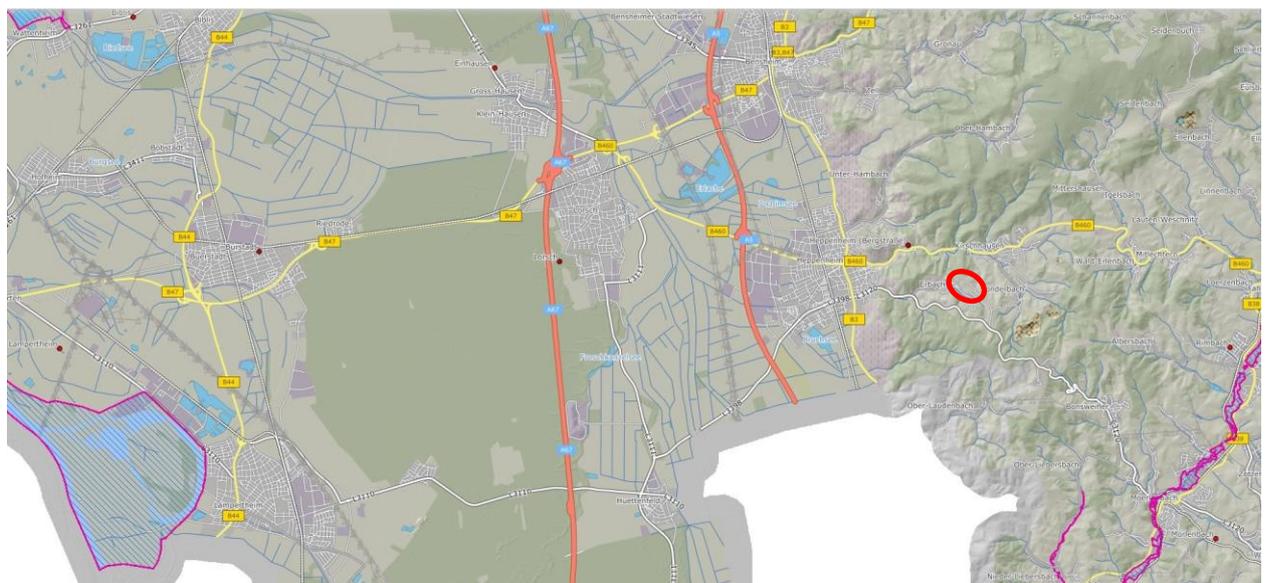


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 7). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen) endet über 4 km im Westen, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

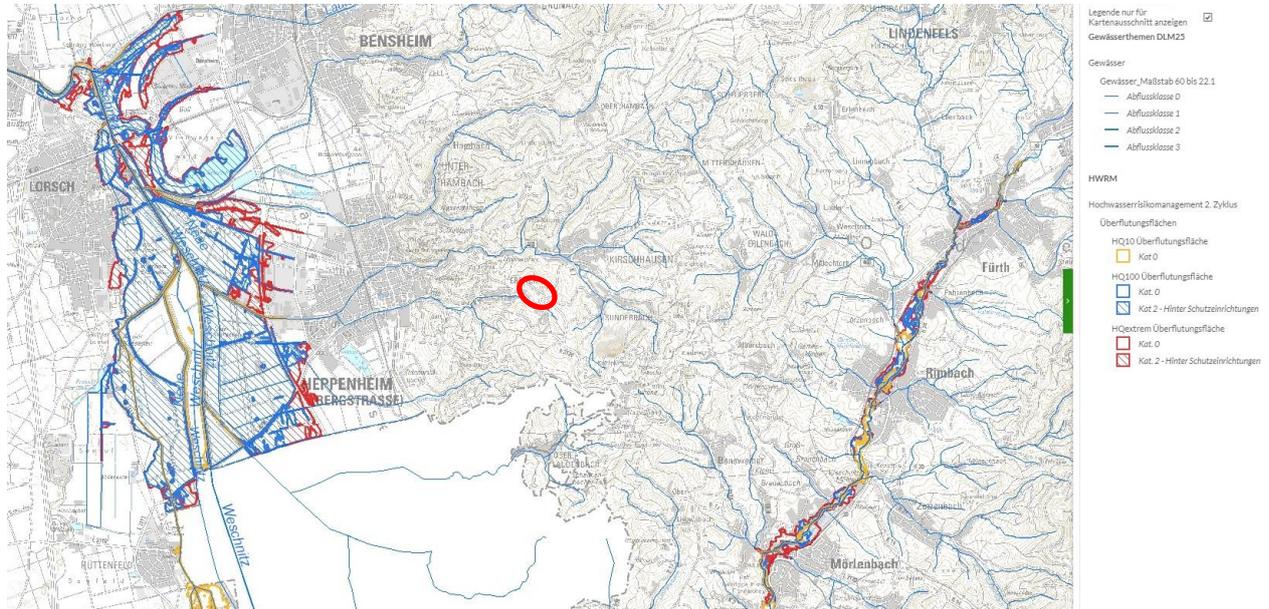


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

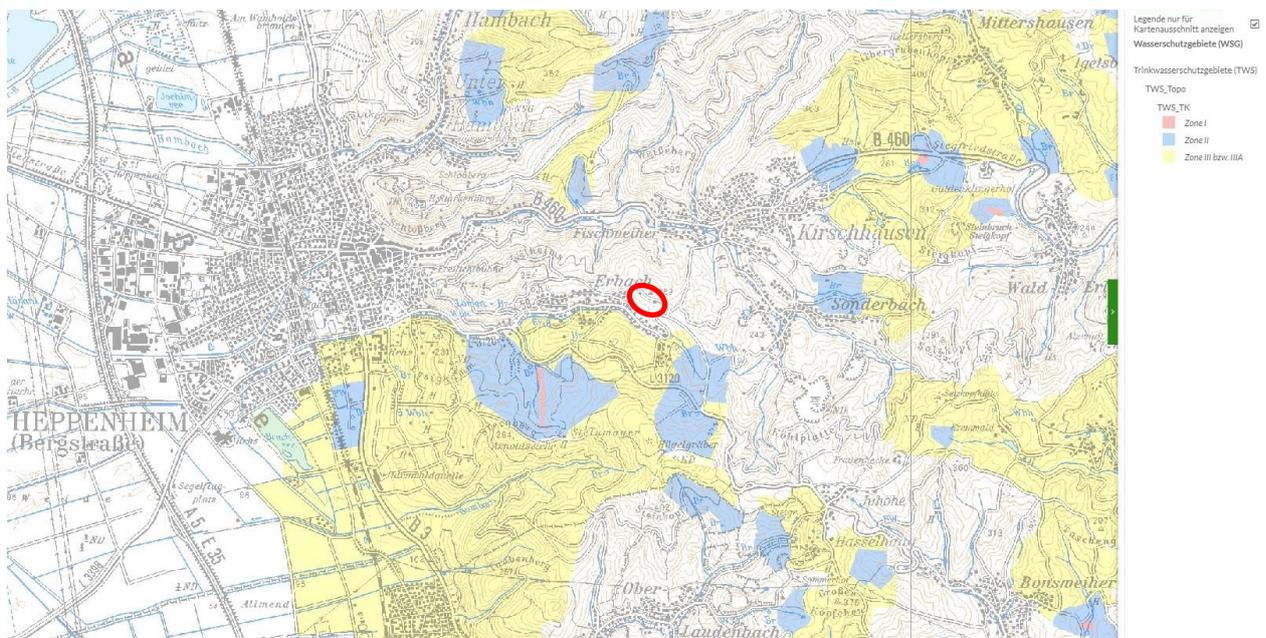


Abbildung 8: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 8). Beeinträchtigungen der beiden nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete (hier die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Stadt Heppenheim“ (WSG-ID 431-076) in einer Entfernung von knapp 180 m im Süden und die Schutzzone II bzw. III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quellen Absbrunn und Fischweiher, Heppenheim“ (WSG-ID 431-078) in einer Entfernung von über 800 m im Nordwesten) sind durch die Planung von Wohngebiets- und Grünflächen nicht zu erwarten.

#### I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die grundsätzlich gegen die Überplanung der baulich bereits genutzten Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 9: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 01.06.2021; Bildaufnahme vom 28.06.2019; das Plangebiet ist rot umkreist)

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „In der Bärenhecke“ im Heppenheimer Stadtteil Erbach. Die bestehenden Gebäude mit den Hausnummern 18, 20 und 28 sind, wie Abbildung 9 zu entnehmen ist, sehr üppig eingegrünt. Die südwestlich der Gebäude liegenden Flächen auf den Privatgrundstücken werden als Hausgärten genutzt und sind daher gärtnerisch angelegt und begrünt. Das Grundstück des Gebäudes mit der Hausnummer 18 (Flurstück Nr. 13) wurde

allerdings in den letzten Jahren nicht mehr regelmäßig gepflegt und ist somit einer gewissen Sukzession unterlegen. Nähere Erläuterungen zur Beschaffenheit des Plangebietes sind dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (siehe Anlage 1 zur Begründung) sowie den dazugehörigen Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

Die Flurstücke Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 sind ungenutzt und dicht mit Gehölzen bewachsen. Das Flurstück Nr. 10 stellt sich als landwirtschaftlicher Wiesenweg dar. Die umliegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt und weisen vereinzelt bauliche Anlagen der Landwirtschaft auf. Im Westen sind vereinzelte Rebflächen vorhanden. Weiter im Norden schließen Waldflächen und weiter im Süden die Siedlungsflächen Erbachs an.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung**

#### **I.1.5.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „In der Bärenhecke“ verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsflächen dienen im Wesentlichen den Verkehren aus der Landwirtschaft und von den dortigen Anliegern. Diesem Nutzungszweck entsprechend werden die im Plangebiet liegenden Teilflächen des Flurstückes Nr. 20 als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftsweg und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Die Straße „In der Bärenhecke“ ist für die aktuellen Anforderungen angemessen ausgebaut. Selbst für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienste besteht über die Ortsstraße sowie die Straßen „In der Bärenhecke“ und „Im Vordersberg“ ein Ringschluss, über den die Anfahrbarkeit gesichert ist.

Die im Planbereich vorhandenen Gebäude mit den Hausnummern 18, 20 und 28 wurden bereits Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre errichtet und über Privatleitungen an die Trinkwasserversorgung angeschlossen, allerdings erfolgte die Entwässerung damals noch über Sickergruben. Als das Gebäude „In der Bärenhecke 28“ (Flurstück Nr. 6) Mitte der 1990er Jahre zu einem Einfamilienwohnhaus mit dauerhaftem Wohnrecht um- bzw. ausgebaut wurde, erging die Auflage, das Gebäude an das kommunale Abwassernetz anzuschließen, was dementsprechend auch über eine private Abwasserleitung erfolgte. Für das Gebäude mit der Hausnummer 20 (Flurstück Nr. 12) wurde die private Trinkwasserleitung erst im Frühjahr 2021 erneuert und eine private Abwasserleitung in Abstimmung mit den Stadtwerken Heppenheim ergänzend verlegt. Das Gebäude mit der Hausnummer 18 (Flurstück Nr. 13) kann nach der geplanten Neuerrichtung hierüber angeschlossen werden.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Private Ver- und Entsorgungsleitungen sind analog zu berücksichtigen.

#### **I.1.5.2 ÖPNV-Anbindung**

Für die „In der Bärenhecke“ lebenden Bürgerinnen und Bürger spielt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewiss eine untergeordnete Rolle. Dennoch ist festzustellen, dass zwei Bushaltestellen in einer fußläufig gut zu erreichenden Entfernung liegen. Die Haltestelle „Schule“ liegt über den landwirtschaftlichen Wiesenweg auf dem Flurstück Nr. 10 nur etwa 350 m vom Plangebiet entfernt und die Haltestelle „Im Bollerts“ über die Ortsstraße ca.

550 m. Beide Haltestellen sind über die Buslinie 683 regelmäßig an die Strecke Heppenheim - Mörlenbach - Wald-Michelbach mit den jeweiligen Bahnhofsknotenpunkten und Schulstandorten angeschlossen. Zudem besteht ein regelmäßiger Anschluss nach Heppenheim über das Ruftaxi 6986, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

### **I.1.6 Baugrund, Grundwasser- und Bodenschutz**

Die Eingriffe in den Boden halten sich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und dem auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ geplanten Neubau in etwas anderer Lage, aber in annähernd gleicher Größe in Grenzen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende allgemeine Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Kreisstadt Heppenheim keine Baugrunderkundung im Plangebiet durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.
- Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Kreisstadt Heppenheim liegen keine entsprechenden Informationen vor. Aufgrund der bisherigen, rein wohnbaulichen Nutzung ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien

sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) darf nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

### **I.1.7.1 Trinkwasser**

Die im Planbereich vorhandenen Gebäude mit den Hausnummern 18, 20 und 28 wurden bereits Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre errichtet und über Privatleitungen an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Für das Gebäude mit der Hausnummer 20 (Flurstück Nr. 12) wurde die private Trinkwasserleitung erst im Frühjahr 2021 erneuert. Das Gebäude mit der Hausnummer 18 (Flurstück Nr. 13) kann nach der geplanten Neuerrichtung hierüber angeschlossen werden, sodass die Trinkwasserversorgung insgesamt als gesichert angesehen werden kann.

Die vorliegende Planung hat auf den Trinkwasserverbrauch keine nennenswerten Auswirkungen, da zwei der drei Gebäude seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzt werden und auch das dritte Gebäude bis vor Kurzem genutzt wurde.

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird des Weiteren empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Da Zisternen bzw. entsprechende technische Anlagen sowie getrennte Trink- und Brauchwassersysteme aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen etc., sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet, zumal konkret nur der Abriss und Neubau eines einzelnen Gebäudes vorgesehen ist.

### **I.1.7.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

### **I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Die für die Bodenversiegelung maßgebliche Grundflächenzahl (GRZ) wird eng am heute schon vorhandenen Versiegelungsgrad festgesetzt, sodass sich hieraus keine wesentlich größere Bodenversiegelung ergibt. Auch der konkret geplante Neubau des Gebäudes mit der Hausnummer 18 ist in ähnlicher Größenordnung vorgesehen wie das entsprechend abzureißende Bestandsgebäude.

Da aktuell nur der Neubau eines einzelnen Gebäudes ansteht und im Planbereich bislang auch keine entsprechenden Auflagen bestanden, wird von einer Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgesehen. Es wird aber dennoch empfohlen, das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und mindern den Niederschlagswasserabfluss.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

### **I.1.7.4 Abwasser**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen privaten Abwasserleitungen. Der auf dem Flurstück Nr. 13 geplante Neubau kann über die Leitung auf dem Nachbarflurstück Nr. 12 an das Abwassernetz angebunden werden.

Da zuvor nur das Grundstück „In der Bärenhecke 28“ an das kommunale Kanalnetz angeschlossen war und die beiden anderen Grundstücke noch über Sickergruben entwässert haben, wird die Abwassermenge entsprechend zunehmen. Der Neuanschluss der beiden Grundstücke „In der Bärenhecke 18 und 20“ erfolgte allerdings in Abstimmung mit den Stadtwerken Heppenheim, sodass die ausreichende Dimensionierung der privaten Abwasserleitungen sowie die Kapazitätsreserven des städtischen Kanalnetzes und der Kläranlage beachtet wurden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt und verwendet, bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert oder aber in den privaten Abwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerung des Plangebietes ist damit insgesamt sichergestellt.

### **I.1.7.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Vom Stadtbrandinspektor der Kreisstadt Heppenheim wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Dies kann z.B. über eine Löschwasserleitung oder eine Löschwasserzisterne geschehen. Die vorhandene Trinkwasserleitung ist nach aktuellen Erkenntnissen zur Löschwasserversorgung nicht ausreichend, weshalb die Errichtung einer Löschwasserzisterne eine sinnvolle Alternative zur Herstellung einer neuen Löschwasserleitung darstellt und daher vorliegend erfolgen soll. Gemäß Aktenlage wurde im Jahr 2016 im Rahmen der Errichtung von Garagen auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 28“ bereits eine

Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup> gefordert und dementsprechend hergestellt. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß Forderung des Stadtbrandinspektors eine zusätzliche Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 24 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Zufahrt zur Zisterne für die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein und die Zisterne ist mit einem Löschwasser-Sauganschluss Form A zu versehen. Diese Löschwasserzisterne ist innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, ohne dass es hierzu einer weitergehenden Regelung oder Verortung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung werden allerdings diesbezügliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft getroffen.

Die Anfahrbarkeit des Planbereiches für Feuerwehr und Rettungsdienste ist durch den Ringschluss über die Ortsstraße sowie die Straßen „In der Bärenhecke“ und „Im Vordersberg“ gegeben sowie ausreichend dimensioniert und befestigt. Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind der Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) und die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

#### **I.1.7.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt mit deutlichem Abstand sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung von Wohngebiets- und Grünflächen nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### **I.1.7.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß dem interaktiven Viewer des Fachinformationssystems des Landes Hessen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) keine Gewässer.

Das nächste Gewässer ist der südwestlich gelegene Erbach als Gewässer 3. Ordnung mit einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet (siehe Abbildung 10). Der Erbach mündet weiter im Westen in den Stadtbach und dieser wiederum in die Weschnitz. Aufgrund der Entfernung sowie der vorliegenden Planung von Wohngebiets- und Grünflächen sind keine Gefährdungen von Gewässern zu befürchten.

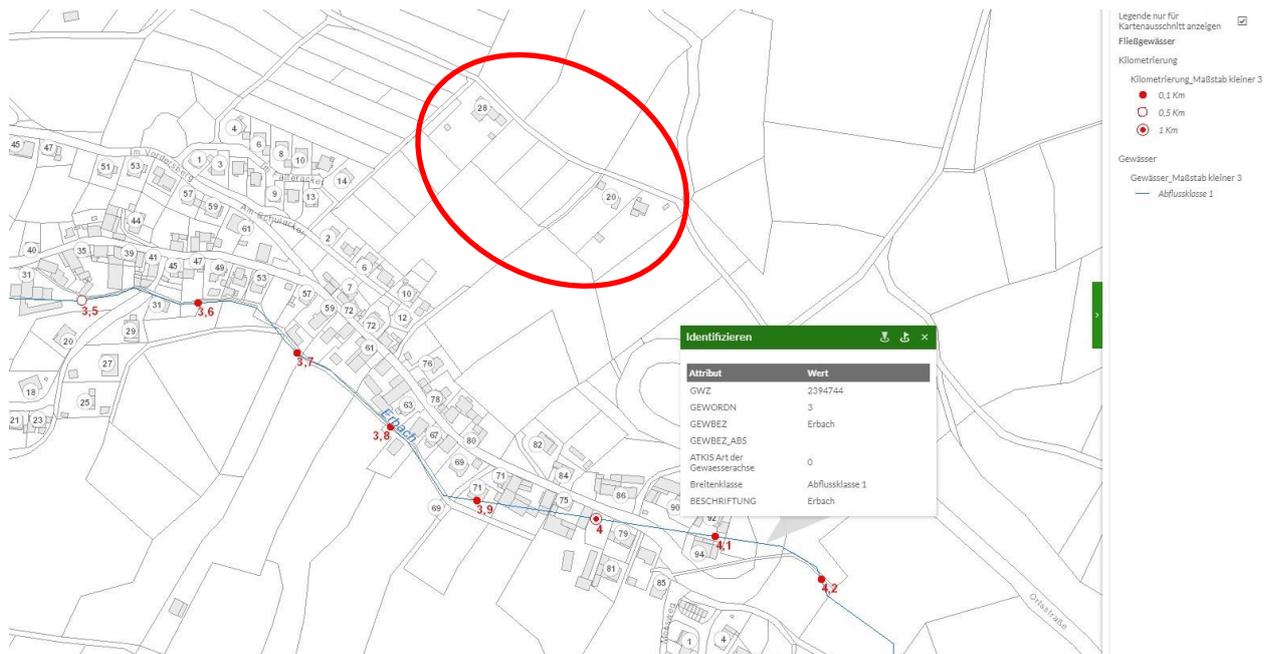


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Gewässern (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.7.8 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend geltendem Abwasserrecht untersagt ist, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

### I.1.8 Denkmalschutz

Gemäß der Internetseite „Kulturdenkmäler in Hessen“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich zwar entlang der Ortsstraße mehrere denkmalgeschützte Gebäude (siehe rote Markierungen in Abbildung 11), diese stehen aufgrund der Entfernung aber in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befinden sich nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Kreisstadt Heppenheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Karte mit der Darstellung von Kulturdenkmälern (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der näheren Umgebung der Erbacher Hauptverkehrsstraße, nämlich der Ortsstraße. Die Ortsstraße ist im Westen Erbachs zwar als Kreisstraße 59 (K59) klassifiziert, diese Klassifizierung endet aber in der Ortsmitte, etwa in Höhe der Einmündung der Feldstraße. Im Osten Erbachs handelt es sich bei der Ortsstraße somit um eine unklassifizierte Stadtstraße, die auch keine hohen Verkehrsmengen aufweist. Es ist also nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm auszugehen, weshalb diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Besondere Staubemissionen oder Erschütterungen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht festzustellen, da das östlich von Erbach und südlich von Sonderbach gelegene Granitwerk über 1 km entfernt ist. Diesbezügliche Anforderungen sind daher nicht zu bestimmen.

Wesentliche Immissionen aus dem Plangebiet auf umliegende Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Wohngebiets- und Grünflächen nicht zu erwarten.

### I.1.10 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 4) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs-, CEF-, Kompensations- und sonstigen Maßnahmen zwingend. Sie werden im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Zusätzlich werden vom

Fachgutachter weitere Maßnahmen empfohlen, die zum Teil ebenfalls festgesetzt und ansonsten als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Nach der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch andere als die in § 44 Abs. 5 Satz 1 und 4 BNatSchG genannten Pflanzenarten sind aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Daher sind durch das Vorhaben auch keine besonders geschützten Pflanzenarten betroffen, sodass die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung entfällt.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Haselmauskobel, Fledermaus- und Nistkästen, Quartier- und Niststeine etc. sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

#### I.1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V 01** Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Im Vorhabenbereich muss die Gehölzbeseitigung als „schonende Rodung“ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden dann die Wurzelstöcke gerodet. Da in den angrenzenden Flächen vielfältige Gehölzlebensräume ausgebildet sind, können hier die Habitatbedingungen für die Haselmaus als gut eingestuft werden, wonach diese Anschlusshabitatzonen für das Ausweichen der Haselmaus geeignet sind; dementsprechend sind keine artspezifischen Habitatentwicklungsmaßnahmen notwendig, zur strukturellen Optimierung sind jedoch vorlaufend zum Eingriff Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen, die auch im Einzelfall die Quantifizierung durchführt; dies ist ebenso wie die Maßnahmenumsetzung durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der zeitlichen Regelung hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch fachlich geeignetes Personal, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winternester zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als

Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit eventuell verbundene Baumaßnahme ist eine Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 Hessischer Bauordnung (HBO) somit nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen kann die Beseitigung von Wurzelstöcken damit aber ggf. auch kurzfristig nach dem „Auf-den-Stock-Setzen“ zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Haselmäusen ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren. Im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen ist allerdings auch zu beachten, dass bestehende Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind, um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Eine Beseitigung ist nur für Gehölze, die aufgrund zulässiger Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, zulässig. Hiermit werden gleichsam die Auswirkungen auf mögliche Vorkommen der Haselmaus reduziert. Für gerodete Gehölze ist im Übrigen eine Nachpflanzung auf dem Baugrundstück festgesetzt, um die Durchgrünung wiederherzustellen.

- V 02** Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 03 sowie C 01 und C 05.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur eingriffsbezogenen Nachsuche nach Baumhöhlen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die vom Fachgutachter aktuell festgestellten Höhlenbäume werden zudem im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen von der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen ist. Da der Abriss des Bestandsgebäudes „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) und der Neubau an geringfügig anderer Stelle zeitnah erfolgen soll, ist nicht davon auszugehen, dass bis dahin neue Baumhöhlen entstanden sein werden. Aufgrund des grundsätzlich festgesetzten Gehölzerhalts wird diese Maßnahme auch später voraussichtlich nur in Einzelfällen zur Anwendung kommen.

- V 03** Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und baumhöhlengebundenen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Von den aktuell kartierten sieben Höhlenbäumen (vier auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 28“, zwei auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 20“ und einer auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“; siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 1 in der Artenschutzprüfung) ist nur ein Höhlenbaum eventuell von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen, denn nur auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) ist ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant. Aufgrund des Abstandes des nahe am Straßenrand stehenden Baumes zum niederzulegenden Gebäude bzw. zum ebenfalls abgerückt geplanten Neubau kann der vorhandene Höhlenbaum (z.B. bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V 07 zum Gehölzschutz) eventuell erhalten werden. Sollte der Baumerhalt zu einer nicht beabsichtigten Erschwerung von Baumaßnahmen führen, ist die Rodung unter Anwendung dieser Vermeidungsmaßnahme V 03 mit vorheriger Überprüfung des Höhlenbaumes auf das Vorkommen von Fledermäusen durch die Ökologische Baubegleitung zulässig, wobei ergänzend auch eine Nachpflanzung auf dem Baugrundstück festgesetzt ist.

- V 04** Erhalt eines Nistgerätes: *Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Nistkasten wird wegen seiner Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollte der aktuelle Standort nicht erhalten werden können, muss der Nistkasten vorlaufend zum Eingriff an einen möglichst störungsarmen Standort innerhalb des Plangebietes umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten typengleich zu ersetzen. Der gewählte Standort ist in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt eines Nistgerätes ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Das auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) befindliche, an einem Baum hängende Nistgerät (siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 2 in der Artenschutzprüfung) wird aufgrund des geplanten Gebäudeabrisses mit Neubau an geringfügig anderer Stelle wahrscheinlich am jetzigen Standort nicht erhalten werden können, sodass diese Vermeidungsmaßnahme voraussichtlich zur Anwendung kommen wird und dann unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung umzusetzen ist.

- V 05** Fledermausschonende Gebäudearbeiten: *Etliche der für den Landschaftsraum bekannte Arten wie Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nutzen die vorhandenen Gebäudestrukturen (potenziell) als Sommerquartiere (Schlafplätze, ggf. auch Wochenstuben). Daher sind diese befliegbaren Gebäudestrukturen vor dem Beginn aller Gebäudearbeiten, die beeinträchtigende Wirkpfade auf die vorhandene, potenzielle Quartierfunktion auslösen können, auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Schwärmkontrolle, Ausflugkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen - als*

*gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlusstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation - vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu den fledermaus-schonenden Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) von Relevanz und ist unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die niederzulegenden Gebäude sind im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Das seitens des Fachgutachters beschriebene, alternative vorlaufende Verschließen von Quartierpotenzialen stellt eine Art „Maßnahmenalternative“ dar, die als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und somit als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen kann eine Quartiernutzung damit aber ausgeschlossen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

- V 06** Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen ist allerdings auch zu beachten, dass bestehende Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind, um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten (siehe Kapitel I.3.6.2). Eine Beseitigung ist nur für Gehölze, die aufgrund zulässiger Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, zulässig. Hiermit werden gleichsam die Auswirkungen auf gehölzbrütende Vögel reduziert.

- V 07** Gehölzschutz: *Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der geplanten Abriss- und Neubauarbeiten auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) relevant und ist unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die in der Festsetzung benannte DIN 18920, die den Inhalt dieser Festsetzung konkretisiert und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst, bei der Bauverwaltung der Kreisstadt Heppenheim eingesehen werden kann.

**V 08** Begrenzung der Abrisszeiten: *Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden - zumindest zum Teil - als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an den als Niststandort genutzten Gebäuden sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind allerdings bereits vorher möglich.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplanten Gebäudearbeiten durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Begrenzung der Abrisszeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Da diese Maßnahme allerdings nicht nur bei einem Gebäudeabriss relevant ist, sondern potenzielle Bruthabitate auch bei Gebäudearbeiten z.B. an Fassade und Dachstuhl betroffen sein können, wird die Maßnahmenüberschrift im Textteil des Bebauungsplanes dementsprechend angepasst. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist konkret im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) von Relevanz, kann aber auch bei zukünftigen Gebäudesanierungen zum Tragen kommen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

**V 09** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der geplanten Abriss- und Neubauarbeiten auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) relevant. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit eventuell verbundene Baumaßnahme ist eine Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO somit nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Bodennestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

### I.1.10.2 CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>

**C 01** Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust potenzieller Höhlenquartiere sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, zwei Fledermauskästen zu installieren. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Von den aktuell kartierten sieben Höhlenbäumen (vier auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 28“, zwei auf dem

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

Grundstück „In der Bärenhecke 20“ und einer auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“; siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 1 in der Artenschutzprüfung) ist nur ein Höhlenbaum eventuell von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen, denn nur auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) ist ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant. Aufgrund des Abstandes des nahe am Straßenrand stehenden Baumes zum niederzulegenden Gebäude bzw. zum ebenfalls abgerückt geplanten Neubau kann der vorhandene Höhlenbaum (z.B. bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V 07 zum Gehölzschutz) eventuell erhalten werden. Sollte der Baumerhalt zu einer nicht beabsichtigten Erschwerung von Baumaßnahmen führen, ist die Rodung unter Anwendung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme C 01 zulässig. Die im Rodungsfall erforderlichen Fledermauskästen sind noch vor der Fällung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die im Plangebiet bestehenden und grundsätzlich als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die bei einer Rodung auf dem Baugrundstück nachzupflanzenden Bäume werden innerhalb von 30 Jahren weitere natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Standortfestlegung der Fledermauskästen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Auf dem betroffenen Flurstück Nr. 13 selbst stehen geeignete Bäume zur Verfügung, an denen die Fledermauskästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

**C 02** *Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Bei einer Betroffenheit von potenziellen Quartierstrukturen werden bis zum Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden (hilfsweise auch an Bäumen) als Übergangsquartiere installiert. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Es sind Ganzjahresquartiere 2WI, Fledermaus-Wandsystem 2FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen (vgl. K 01) erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auch auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden (vgl. K 01). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gebäudequartiere bevorzughenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine konkrete Baumaßnahme ist derzeit lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) vorgesehen, bei der ein Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant ist, wobei die CEF-Maßnahme im Vorfeld zum Gebäudeabriss umzusetzen ist. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Im Plangebiet bleiben mehrere Gebäude erhalten und es steht zudem hilfsweise eine Vielzahl an geeigneten Bäumen zur Verfügung, an denen die Fledermauskästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung

wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- C 03** Struktureller Ersatz abgängiger Großnester: Als Ersatz für den Verlust von Großnestern oder Horsten sind im Ereignisfall entsprechende Hilfskonstruktionen im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht ( $\varnothing$  40 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen pro entfallendem Standort eines Großnestes; die Weidenkörbe sind in mindestens 6-8 m Höhe in Astgabeln geeigneter Trägerbäume zu befestigen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Baumfällung voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum strukturellen Ersatz abgängiger Großnester ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Waldohreule im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Das auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 28“ (Flurstück Nr. 6) aktuell kartierte Großnest (siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 3 in der Artenschutzprüfung) ist nicht von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen, denn nur auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) ist ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant. Der Baum mit dem festgestellten Großnest befindet sich zudem außerhalb des festgesetzten Baufensters, sodass auch zukünftige, derzeit nicht bekannte Baumaßnahmen einem Baumerhalt nicht im Wege stehen dürften. Da die im Plangebiet bestehenden Gehölze grundsätzlich als zu erhalten festgesetzt sind, ist eine Umsetzung der Maßnahme nur erforderlich, sofern der Baum abgestorben oder abgängig ist und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden muss. Um in diesem Fall im Sinne des Artenschutzes angemessen reagieren zu können, wird die Maßnahme festgesetzt. Die im Ereignisfall erforderliche Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, durch die geeignete Standorte für die Hilfskonstruktionen festzulegen sind und die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Auf dem betroffenen Flurstück Nr. 6 selbst stehen geeignete Bäume zur Verfügung, an denen die Hilfskonstruktionen im Bedarfsfall angebracht werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- C 04** Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Bei einer Betroffenheit von potenziellen Bruthabitatstrukturen werden bis zum Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Nistkästen an geeigneten Gebäuden (hilfsweise auch an Bäumen) als Übergangsstrukturen installiert. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Da sich das Strukturpotenzial quantitativ und qualitativ an den betroffenen Gebäuden erheblich unterscheidet, erfolgt die Quantifizierung, wie auch die Zusammenstellung des benötigten Sortiments jeweils vorhabenbezogen durch die Ökologische Baubegleitung. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden (vgl. K 02). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Nistkästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von synanthropen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine konkrete Baumaßnahme ist derzeit lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) vorgesehen, bei der ein Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant ist, wobei die CEF-Maßnahme im Vorfeld zum Gebäudeabriss umzusetzen ist. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Im Plangebiet bleiben mehrere Gebäude erhalten und es steht zudem hilfsweise eine Vielzahl an geeigneten Bäumen zur Verfügung, an denen die Nistkästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- C 05** Installation von Nistkästen: *Als Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthöhlen sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, zwei Nistkästen zu installieren. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Nistkästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Von den aktuell kartierten sieben Höhlenbäumen (vier auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 28“, zwei auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 20“ und einer auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“; siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 1 in der Artenschutzprüfung) ist nur ein Höhlenbaum eventuell von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen, denn nur auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) ist ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant. Aufgrund des Abstandes des nahe am Straßenrand stehenden Baumes zum niederzulegenden Gebäude bzw. zum ebenfalls abgerückt geplanten Neubau kann der vorhandene Höhlenbaum (z.B. bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V 07 zum Gehölzschutz) eventuell erhalten werden. Sollte der Baumerhalt zu einer nicht beabsichtigten Erschwerung von Baumaßnahmen führen, ist die Rodung unter Anwendung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme C 05 zulässig. Die im Rodungsfall erforderlichen Nistkästen sind noch vor der Fällung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die im Plangebiet bestehenden und grundsätzlich als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die bei einer Rodung auf dem Baugrundstück nachzupflanzenden Bäume werden innerhalb von 30 Jahren weitere natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Standortfestlegung der Nistkästen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Auf dem

betroffenen Flurstück Nr. 13 selbst stehen geeignete Bäume zur Verfügung, an denen die Nistkästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen C 01 und C 05:

- Für die Befestigung der Nist- und Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren; für Nistkästen kann die Aufhängehöhe durchaus reduziert werden.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.
- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die seitens des Fachgutachters gegebenen Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte sind wichtig, um eine fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahmen C 01 und C 05 zu gewährleisten. Sie werden daher als verbindliche Vorgaben in den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

### I.1.10.3 FCS-Maßnahmen<sup>2</sup>

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

### I.1.10.4 Kompensationsmaßnahmen

**K 01** Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an einem Bestandsgebäude durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1WI/2WI, Wandsystem 3FE, Fassadenröhre 1FR oder 2FR sowie funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,0 m aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der

---

<sup>2</sup> FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine Umsetzung der Maßnahme ist jedoch nur im Falle eines Gebäudeabrisses bzw. von Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Fassaden oder Dächern der Bestandsgebäude erforderlich. Eine konkrete Baumaßnahme ist derzeit lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) vorgesehen, bei der ein Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant ist, wobei die Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Gebäudeneubaus zu berücksichtigen ist. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Quartiersteine hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

**K 02** Einbau von Niststeinen: *Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter an einem Bestandsgebäude durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des Neubaus einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser oder sogar kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; auch wird eine Mischung der genannten Typen empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine Umsetzung der Maßnahme ist jedoch nur im Falle eines Gebäudeabrisses bzw. von Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Fassaden oder Dächern der Bestandsgebäude erforderlich. Eine konkrete Baumaßnahme ist derzeit lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) vorgesehen, bei der ein Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant ist, wobei die Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Gebäudeneubaus zu berücksichtigen ist. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Niststeine hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

### I.1.10.5 Sonstige Maßnahmen

**S 01** Ökologische Baubegleitung: *Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen

notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Eine Ökologische Baubegleitung ist dabei zum fachgerechten Umgang mit folgenden Maßnahmen erforderlich:

- V 01: Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (hier sowohl bei der grundsätzlich zu berücksichtigenden Maßnahme als auch bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 02: Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen
- V 03: Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen
- V 04: Erhalt eines Nistgerätes
- V 05: Fledermausschonende Gebäudearbeiten (hier sowohl bei der grundsätzlich zu berücksichtigenden Maßnahme als auch bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 07: Gehölzschutz
- V 08: Begrenzung der Abrisszeiten (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 09: Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- C 01: Installation von Fledermauskästen (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme als auch beim Monitoring gemäß Maßnahme S 03)
- C 02: Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen
- C 03: Struktureller Ersatz abgängiger Großnester (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme als auch beim Monitoring gemäß Maßnahme S 03)
- C 04: Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen
- C 05: Installation von Nistkästen (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme als auch beim Monitoring gemäß Maßnahme S 03)
- K 01: Einbau von Quartiersteinen
- K 02: Einbau von Niststeinen
- S 03: Monitoring (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01, C 03 und C 05)

Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert (z.B. durch die eindeutige Vorgabe eines bestimmten „Schonzeitraumes“), sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich wäre. Selbstverständlich steht es jedem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. bei der örtlichen Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

**S 02** Verschluss von Bohrlöchern: *Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine konkrete Baumaßnahme ist nach aktuellem Kenntnisstand lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) vorgesehen,

bei der ein Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant ist. In diesem Zusammenhang könnten eventuell Probebohrungen angestellt werden, in deren Anschluss die Maßnahme greifen würde.

**S 03** *Monitoring: Für die Maßnahmen C 01, C 03 und C 05 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.*

*Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.*

*Maßnahme C 03: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Im Rahmen der Kontrolle wird jede Belegung der Nistkörbe dokumentiert. Beschädigte oder abgängige Nistkörbe werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielarten (hier: Waldohreule).*

*Maßnahme C 05: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Die Funktionskontrolle wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt, um eine erhebliche Störung zu vermeiden. Im Rahmen dieser Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise dokumentiert. Gleichzeitig werden vorhandene Nester entfernt und Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Monitoring ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher direkt in den diesbezüglichen CEF-Maßnahmen als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen C 01 (Installation von Fledermauskästen), C 03 (Struktureller Ersatz abgängiger Großnester) und C 05 (Installation von Nistkästen) gewährleistet, womit insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten, der Waldohreule und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Das Monitoring ist nur dann durchzuführen, wenn die jeweiligen CEF-Maßnahmen zur Anwendung kommen, was nicht zwingend der Fall ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen zur jeweiligen Maßnahme). Sollte das Monitoring erforderlich werden, ist es von der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Ebenso wie die CEF-Maßnahmen wird auch das Monitoring über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Grundstückseigentümerschaft gesichert.

#### **I.1.10.6 Empfohlene Maßnahmen**

**E 01** *Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, beim Neubau von Zäunen einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich zur Gewährleistung

des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die überplanten Grundstücke bereits mit Einfriedungen umgeben sind, wobei straßenseitig zum Teil Mauersockel und im Übrigen überwiegend Maschendrahtzäune und Hecken vorzufinden sind. Da die bestehenden Einfriedungen Bestandsschutz genießen, wird die Maßnahme erst bei der Neuerrichtung dieser Anlagen zum Tragen kommen. Bislang existieren keine verbindlichen Vorgaben für Einfriedungen, sodass die nun getroffenen Festsetzungen die Austauschmöglichkeiten weiterhin gewährleisten bzw. zukünftig ggf. sogar verbessern. Die Zaunmaßnahme ist bei einer Neuerrichtung ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.3.7.2).

- E 02** Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden, die über die ggf. verpflichtend einzubauenden Quartiersteine hinausgehen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert ist, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Die Empfehlung geht über die artenschutzrechtlich erforderliche und daher verbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahme K 01 zum Einbau von Quartiersteinen hinaus und stellt somit eine weitergehende Artenhilfsmaßnahme dar. Dennoch ist sie für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 03** Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: *Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert ist, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Sinne einer Anstoßwirkung wird die Empfehlung aber in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, denn sie ist zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen zweckmäßig. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Ungeachtet dessen sind bei der Nachpflanzung von zulässigerweise gerodeten Gehölzen verbindlich standortgerechte und heimische Arten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

- E 04** Minimierung von Lockeffekten für Insekten: *Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die mögliche Beleuchtung der Zufahrt sind vor dem Hintergrund der Außenbereichsfläche des Vorhabens ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 2.200$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit stark verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Locke-ffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, den-noch ist sie insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Außenbereich sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Locke-ffekte und Totalverluste bei der lokalen Insek-tenfauna sowie darüber hinaus die Lichtverschmutzung zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB be-rücksichtigt wird. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die überplanten Grundstücke be-reits bebaut und mit Beleuchtungsanlagen versehen sind, welche Bestandsschutz genie-ßen. Lediglich auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) ist eine kon-krete Baumaßnahme durch den Abriss des Bestandsgebäudes mit Neubau an geringfügig anderer Stelle geplant. In diesem Zuge wird gewiss auch eine neue Außenbeleuchtung auf dem Grundstück errichtet, die dann die entsprechenden Vorgaben einhalten muss. Bislang existieren keine verbindlichen Bestimmungen für die Außenbeleuchtung, sodass mit den nun getroffenen Festsetzungen zukünftig eine Minimierung von Beeinträchtigung-en von Insekten eintreten wird. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergän-zend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Be-bauungsplanes aufgenommen.

#### I.1.10.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vor- kommen der Haselmaus	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnah- meregulung
	Sicherung von Austausch- funktionen	E 01	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung und nach- richtliche Darstellung der Standorte bestehender Höh- lenbäume im Planteil
	Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäu- men	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung und nach- richtliche Darstellung der Standorte bestehender Höh- lenbäume im Planteil
	Erhalt eines Nistgerätes	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung und nach- richtliche Darstellung des Standortes des bestehenden Nistgerätes im Planteil
	Fledermausschonende Ge- bäudearbeiten	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnah- meregulung und nachrichtli- che Darstellung der niederzu- legenden Gebäude im Planteil
	Installation von Fledermaus- kästen	C 01	<b>CEF</b>	Textfestsetzung und nach- richtliche Darstellung der Standorte bestehender Höh- lenbäume im Planteil
	Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen	C 02	<b>CEF</b>	Textfestsetzung

<b>Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen</b>				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung und nachrichtliche Darstellung der Standorte bestehender Höhlenbäume im Planteil
	Erhalt eines Nistgerätes	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung und nachrichtliche Darstellung des Standortes des bestehenden Nistgerätes im Planteil
	Beschränkung der Rodungszeit	V 06	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzschutz	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung
	Begrenzung der Abrisszeiten	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung mit angepasster Überschrift und Ausnahmeregelung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 09	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Struktureller Ersatz abgängiger Großnester	C 03	<b>CEF</b>	Textfestsetzung und nachrichtliche Darstellung des Standortes des bestehenden Großnestes im Planteil
	Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen	C 04	<b>CEF</b>	Textfestsetzung
	Installation von Nistkästen	C 05	<b>CEF</b>	Textfestsetzung und nachrichtliche Darstellung der Standorte bestehender Höhlenbäume im Planteil
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation	Textfestsetzung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Monitoring	S 03	Sonstige	Textfestsetzung (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01, C 03 und C 05)
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 03	Empfehlung	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
C 01												
C 02												
C 03												
C 04												
C 05												
V 01*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 02												
V 03												
V 04												
V 05*												
	Ü				W	W	W	W				Ü
V 06												
V 07												
V 08**												
V 09**												

**Legende:**  Verbotssphase  Umsetzungsphase  Vorzugsphase

\* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Fachgutachters möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

\*\* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Fachgutachters während der Brutzeit möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen

W-R Wurzelstock-Rodung

Ü Wenn Überwinterung nachgewiesen

W Wenn Wochenstube nachgewiesen

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen (Hinweis: Alle Maßnahmen, deren Umsetzung ohne zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden in der Tabelle keine Berücksichtigung)

### I.1.10.8 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

*Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis, für die Haselmaus und für die Gruppe der Fledermäuse sowie für 41 aktuell nachgewiesene bzw. begründet erwartbare Vogelarten eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Für die Haselmaus als Einzelart, die Gruppe der Fledermäuse und für acht Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand sowie für eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.*

### **Notwendigkeit von Ausnahmen**

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

### **Ausnahmeerfordernis**

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenumnutzung im Bereich des Bebauungsplanes „In der Bärenhecke“ in Heppenheim-Erbach kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

### **I.1.10.9 Weitere Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Zur Artenhilfe und ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Stadt“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft sowie der Architektinnen und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44

BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

#### **I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, da die überplanten Grundstücke schon seit Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre (wohn-)baulich bzw. als private Hausgärten genutzt werden.

Da sich durch die Überplanung dieser Grundstücke nichts Wesentliches ändert, sind Auswirkungen durch die Planung, insbesondere auch durch den konkret geplanten Abriss und Neubau des Gebäudes mit der Hausnummer 18, auf die umliegenden, überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzten Grundstücke nicht zu erwarten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landesgesellschaft mbH (HLG). Bei den von der HLG verwalteten Ökokonto-Maßnahmen handelt es sich um bereits behördlich abgestimmte und anerkannte Maßnahmen, sodass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.

Eine Betroffenheit der im Luftbild erkennbaren, über 70 m im Norden liegenden Waldflächen (siehe Abbildung 9) ist ebenfalls nicht gegeben. Vom zuständigen Forstamt Lampertheim wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung allerdings darauf hingewiesen, dass die zwischen den Baugrundstücken (auf den Flurstücke Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9) liegende Sukzessionsfläche aus forsthoheitlicher Sicht (vorbehaltlich einer noch nicht durchgeführten Ortsbesichtigung) zumindest mittelfristig als Wald eingestuft werden muss. Im Zusammenhang mit der damit ggf. notwendig werdenden, besonderen Wald- und Baumverkehrssicherung ist zu berücksichtigen, dass die überplanten privaten Grundstücke nunmehr seit über 60 Jahren bebaut sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ändert sich hieran nichts Wesentliches, insbesondere da an den Gebäuden auf den westlich und östlich der genannten Sukzessionsfläche gelegenen Baugrundstücken derzeit keine baulichen Veränderungen geplant sind und durch den Vollzug des Bebauungsplanes auch nicht erforderlich werden. Eine besondere Wald- und Baumverkehrssicherung wird somit durch den Bebauungsplan nicht begründet, sondern besteht vielmehr schon seit Jahrzehnten. Während die bestehenden Gebäude bereits Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre errichtet wurden, sind die Gehölze innerhalb der Sukzessionsfläche erst im Laufe der Jahre bis zum heutigen Bestand gewachsen. Mit der voranschreitenden Sukzession muss somit zeitgleich auch eine entsprechende Baumverkehrssicherung einhergehen. Die

Sukzessionsfläche wird nach Kenntnisstand der Kreisstadt Heppenheim nicht forstwirtschaftlich genutzt, sodass mit der Verkehrssicherung kein forstwirtschaftlicher Nachteil entsteht. Den Eigentümerschaften der Baugrundstücke und der Sukzessionsfläche steht es frei, untereinander vertragliche Regelungen hinsichtlich einer besonderen Wald- und Baumverkehrssicherung auf privat-rechtlicher Ebene abzuschließen. Aufgrund des baulichen Bestandes besteht auf Ebene des Bebauungsplanes hierfür keine Veranlassung.

#### **I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde Kontakt mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aufgenommen, um das Vorhandensein von Kampfmittelresten abzuklären.

In diesem Zuge wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Kreisstadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **I.1.13 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kreisstadt Heppenheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Da auch das Gebäudeenergiegesetz künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung des konkret geplanten Gebäudeneubaus erneut Änderungen ergeben werden, die für das dann anstehende Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach

Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen werden in dem sehr kleinen und nur zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehenen Gebiet als zu wenig flexibel erachtet. Eine verdichtete Wohnbebauung, die zentrale Wärmeversorgungsanlagen ggf. mit Kraft-Wärme-Kopplung ermöglichen würde, wäre in Anbetracht der Lage des Plangebietes unangemessen. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Auf eine zwingende Vorgabe zur Errichtung von Solaranlagen wird aber verzichtet, da die um die Gebäude vorhandenen Gehölze eine deutliche Verschattungswirkung hätten, die die Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen ungünstig beeinträchtigen würde. Der bestehenden Eingrünung wird aus Gründen des Landschaftsbildes ein höheres Gewicht zugesprochen als der Nutzung von Solarenergie. Daher wird der grundsätzliche Erhalt von Gehölzen vorgegeben, wohingegen die Nutzung solarer Energie jedoch nur empfohlen wird. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Auf die in der Vorentwurfsplanung noch enthaltene Empfehlung zur Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wurde bei der Erstellung der Entwurfsplanung verzichtet, da nun für jedes einzelne Baufenster eine bestimmte Firstrichtung vorgeschrieben wird. Die damit vorgegebene Ausrichtung einer Dachseite nach Südwesten steht der Nutzung von Solaranlagen aber nicht entgegen.
- Der Planbereich liegt zum größten Teil in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig erwiesen hat. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen. Zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis für die Errichtung von Geothermieranlagen zu beantragen ist.

## **I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

Der seit 20.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ dar (siehe Abbildung 3 und weitere Erläuterungen in Kapitel I.1.3.2). Trotz dieser Darstellung ist zu beachten, dass auf den drei überplanten Privatgrundstücken bereits seit Jahrzehnten eine bauliche Nutzung stattfindet und die Flächen seither auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geändert, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist daher die Darstellung als „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in einer Tiefe von 30 m zur Straßenparzelle. Die restlichen Flächen der privaten Grundstücke werden analog zum Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die im Planbereich liegenden Teilflächen der Straßenparzelle „In der Bärenhecke“ (Flurstück Nr. 20) werden ebenfalls als „Wohnbauflächen“ dargestellt, da im Flächennutzungsplan nur Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge separat dargestellt werden. Diese Funktion hat die Straße „In der Bärenhecke“ nicht inne. Vielmehr dient dieser Straßenabschnitt in erster Linie dem landwirtschaftlichen Verkehr und den dortigen Anliegern und wird daher der Wohnnutzung zugeordnet.

## **I.3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Nachfolgend werden die zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

### **I.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem Ziel zur Schaffung einer dauerhaft zulässigen Wohnnutzung auf den bereits baulich genutzten Grundstücken „In der Bärenhecke“ entsprechend werden die im Plangebiet liegenden Baugrundstücke teilweise als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, wobei eine Unterscheidung durch die beiden Teilbereiche „WR1“ und „WR2“ stattfindet. Der Teilbereich „WR1“ beinhaltet die Grundstücke „In der Bärenhecke 28“, wohingegen die Grundstücke mit den Hausnummern 18 und 20 im Teilbereich „WR2“ liegen. Die Grundstücke werden nicht vollständig als reine Wohngebiete festgesetzt, sondern nur in einer Tiefe von 30 m zur Straßenparzelle, um zu verdeutlichen, dass keine wesentliche Erweiterung über den heutigen baulichen Bestand hinaus zugelassen werden soll. Die restlichen Grundstücksflächen werden als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt, womit deren tatsächliche, auch heute schon bestehende Nutzung veranschaulicht wird (siehe Kapitel I.3.5 für weitere Erläuterungen).

Um vor allem dem Bedarf an dauerhaftem Wohnraum Rechnung zu tragen, werden die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Unter Berücksichtigung der mit diesen Anlagen üblicherweise einhergehenden Verkehre und der Lage des Plangebietes ist eine solche Nutzung hier nicht angebracht, sondern ist in zentralerer Lage in der Kernstadt und den Stadtteilen sinnvoller untergebracht.

Ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Hierdurch

sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das vor allem gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden. Auch diese Nutzungen sind in zentralerer Lage in der Kernstadt und den Stadtteilen mit einer besseren Erreichbarkeit besonders für Menschen mit geringer individueller Mobilität zielführender aufgehoben.

Der Ausschluss aller „Nicht-Wohnnutzungen“ wird als unproblematisch angesehen, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (§ 3 Abs. 1 BauNVO: *„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“*) gewahrt bleibt.

### **I.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen, welche durch die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) konkretisiert wird, festgesetzt und orientiert sich dabei eng an dem jeweiligen baulichen Bestand. Mit den entsprechenden Werten soll der sensiblen Lage des Planbereiches Rechnung getragen und dennoch eine städtebaulich angemessene und geordnete dauerhafte Wohnraumschaffung ermöglicht werden.

Die für die Berechnung der zulässigen Grundflächen anzurechnenden Wohngebietsflächen werden in den beiden Teilbereichen „WR1“ und „WR2“ auf eine Tiefe von 30 m zur Straßenparzelle begrenzt, um bauliche Erweiterungen in den südwestlichen Hangbereich zu verhindern. Da diese anrechenbaren Flächen somit bereits deutlich eingeschränkt werden, ist die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl zur Berücksichtigung des baulichen Bestandes bzw. des geplanten Neubaus auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ entsprechend höher anzusetzen, wobei zu berücksichtigen ist, dass hierbei neben den eigentlichen Wohngebäuden auch die Terrassen und notwendigen Zuwegungen (die bei den zurückgesetzten Gebäuden entsprechend länger ausfallen) mitzurechnen sind. Im Teilbereich „WR1“ wird daher eine Grundflächenzahl von 0,3 und im Teilbereich „WR2“ von 0,2 festgesetzt. Bezogen auf die jeweils gesamte Grundstücksgröße wäre die Grundflächenzahl um mehr als die Hälfte geringer, was die insgesamt niedrige bauliche Dichte verdeutlicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Wegen der Reduzierung der anrechenbaren Wohngebietsflächen und der Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl deutlich unterhalb dem in § 17 BauNVO benannten Orientierungswert für die Obergrenze in reinen Wohngebieten von 0,4 ist diese generelle 50%-Überschreitungsregelung vorliegend nicht ausreichend, um den baulichen Bestand und die vorgesehene Neubebauung abzubilden, zumal auf den Grundstücken z.B. auch Flächen für Besucherstellplätze zu berücksichtigen sind, für die es im öffentlichen Straßenraum keinen Platz gibt. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WR1“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen daher im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WR2“ wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

Die Festsetzungen zur Traufwand- und Firsthöhe orientieren sich grundsätzlich eng am baulichen Bestand, lassen aber noch einen gewissen Puffer für eine in der Zukunft ggf. gewünschte oder erforderliche energetische Sanierung, bei der z.B. stärkere Dämmmaterialien beim Dachaufbau zu berücksichtigen sind. Dementsprechend wird die Traufwandhöhe im Teilbereich „WR1“ auf 3,00 m und die Firsthöhe auf 6,00 m begrenzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, was vorliegend in der Nutzungsschablone auch getan wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (hier die vorhandene Straße „In der

Bärenhecke“) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Das Bestandsgebäude und der geplante Neubau im Teilbereich „WR2“ sind weiter von der Straße abgerückt als das Gebäude im Teilbereich „WR1“. Aufgrund der Hanglage des Planbereiches sind im Teilbereich „WR2“ deshalb eine maximale Traufwandhöhe von 2,00 m und eine Firsthöhe von 5,00 m über der Straßenoberkante ausreichend. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird als Traufwandhöhe der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des Gebäudes (Oberfläche der Außenwand) mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe (FH) wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert. Im Übrigen werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Höhenlinien zur Verdeutlichung der bestehenden Topografie des Plangebietes und der näheren Umgebung nachrichtlich dargestellt.

### **I.3.3 Bauweise, Wohnungsanzahl sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um lediglich eine lockere Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zu ermöglichen, so wie dies auch beim Gebäudebestand schon der Fall ist. Aufgrund der Lage des Planbereiches und zur Vermeidung des damit einhergehenden Verkehrs soll eine höhere Wohndichte verhindert werden, weshalb eine für Erbach ohnehin untypische Doppel- oder Reihenhausbebauung nicht zugelassen wird. Um in diesem Sinne auch eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen, die baurechtlich gesehen ebenfalls Einzelhäuser sind, wird je Wohngebäude maximal eine Wohnung zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die sich jeweils zu einem Baufenster zusammenschließen, festgelegt. Die Baufenster orientieren sich dabei recht eng am Gebäudebestand bzw. an der vorgesehenen Neubebauung, um größere Erweiterungen gegenüber dem heutigen Zustand zu vermeiden. Die im Vergleich zum Teilbereich „WR2“ größere Tiefe des Baufensters im Teilbereich „WR1“ ist der vorhandenen Terrasse geschuldet, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen muss. Die Baugrenzen verlaufen in der Regel parallel zu den Grundstücksgrenzen und sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend vermaßt. Lediglich das Baufenster zum Gebäude „In der Bärenhecke 20“ weist eine kleine Auskragung zur Straßenseite auf, um den seitens der Bauaufsichtsbehörde am 24.10.1989 genehmigten, aber in der Liegenschaftskarte nicht verzeichneten Windfang zu berücksichtigen. Die in der Vorentwurfsplanung noch enthaltene Festsetzung, wonach geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc.) als Ausnahme zugelassen werden konnten, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 2,0 m und breiter als 6,0 m sind, wurde im Sinne einer „Kompensation“ für diese Baufenster-Auskragung bei der Erstellung der Entwurfsplanung wieder entfernt. Auch ohne eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im eigenen Ermessen zulassen.

### **I.3.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten, also auch in den vorliegenden reinen Wohngebieten zulässig, ohne dass es dazu einer konkreten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

Mit der Begrenzung der Wohngebietsflächen auf eine Tiefe von 30 m zur Straßenparzelle geht indirekt auch eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche einher, was aus Gründen des Naturschutzes im Allgemeinen und des Bodenschutzes im Besonderen (durch die Vermeidung langer Zufahrten) sinnvoll ist.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### **I.3.5 Private Grünflächen**

Um die bauliche Inanspruchnahme der südwestlich gelegenen Hausgärten zu vermeiden und damit deren Schutz zu gewährleisten, sind diese Flächen nicht in die Festsetzung der reinen Wohngebiete (Teilbereiche mit den Kennzeichnungen „WR1“ und „WR2“) einbezogen, sondern werden als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Hierin werden lediglich untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Gartenhütten, Geräteschuppen etc.) bis zu einer Grundfläche in Summe von 40 m<sup>2</sup> je Baugrundstück sowie Einfriedungen zugelassen. Eine Errichtung von Gartenhütten, Geräteschuppen etc. in dieser Größenordnung ist bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße vernachlässigbar und berücksichtigt zudem den teilweise in diesem Sinne schon vorhandenen Bestand.

### **I.3.6 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

#### **I.3.6.1 Allgemeines**

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand (siehe Bestandsplan in Anlage 1) und im Planzustand (siehe Entwicklungsplan in Anlage 2). Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung vorgenommen (siehe tabellarische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlage 3). Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der planungsbedingten Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und in der Planung soweit erforderlich berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Kreisstadt Heppenheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen konnten.

#### **I.3.6.2 Kompensation planungsbedingter Eingriffe**

Der Ausgleich der planungsbedingt entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Der grundsätzlich für die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung verantwortliche Vorhabenträger kann seine öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf die HLG übertragen, womit er von seiner Verantwortung befreit wird („befreiende Pflichtenübertragung“). Die HLG ist die staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, bei der das Land Hessen Mehrheitsgesellschafter ist. Die Aufsichtsbehörde der HLG ist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, sodass die Maßnahmen von höchster Landesstelle überwacht und gesichert werden. Die HLG ist nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) die anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen. Bei den von der HLG verwalteten Ökokonto-Maßnahmen handelt es sich um bereits behördlich abgestimmte und anerkannte Maßnahmen, deren Flächenverfügbarkeit zweifelsfrei gegeben ist. So ist die HLG beispielsweise Projektpartner bei der sogenannten „Weschnitzinsel“ im Südosten von Lorsch. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Kreisstadt Heppenheim auf die HLG sowie die diesbezügliche Kostenübernahme durch die nutznießende Grundstückseigentümerschaft erfolgt über vertragliche

Regelungen und wird damit gesichert (Vertrag zwischen Stadt und HLG zur Sicherung des Ausgleichs und Vertrag zwischen Stadt und Grundstückseigentümerschaft zur Sicherung der Kostenübernahme).

### **I.3.6.3 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte, naturnahe Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).
- Ebenfalls zur Gewährleistung einer dauerhaften Durchgrünung des Plangebietes sind Gehölze, die aufgrund zulässiger Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, auf dem jeweiligen Baugrundstück in Mindestpflanzqualität nachzupflanzen. In diesem Zusammenhang wird allerdings auf die Vermeidungsmaßnahme V 06 zur Beschränkung der Rodungszeit verwiesen, die dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dient (siehe Kapitel I.1.10.1).
- Bei der vorgenannten Nachpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die Bauherrschaft sowie für die Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung meist sehr aufwändig ist.
- Da das Plangebiet und die Gebäude selbst bereits sehr üppig eingegrünt sind, werden weitere Bepflanzungsmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet. Der mit den vorgenannten Maßnahmen bezweckte Schutz des Gehölzbestandes ist ausreichend, um eine Einbindung in die Landschaft und damit den Schutz des Landschaftsbildes zu sichern.
- Es ergeht der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und konkretisiert werden. Der Freiflächenplan hat zudem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen An- bzw. Nachpflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

### **I.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

### **I.3.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 30° und 40° festgesetzt. Als Dachform für die Hauptdachflächen von Wohngebäuden werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen dem baulichen Bestand im Plangebiet, weshalb diese als ortsbildtypisch beurteilt werden können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und um Blendwirkungen zu vermeiden sind für die Dacheindeckung von Wohngebäuden ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Und auch wenn bei einer zulässigen Dachneigung zwischen 30° und 40° begrünte Dächer nur schwierig und mit höherem technischem Aufwand errichtet werden können, werden Gründächer ebenfalls als zulässig erklärt, um deren Herstellung und den damit einhergehenden ökologischen Nutzen nicht grundsätzlich auszuschließen. Auf eine zwingende Dachbegrünung wird allerdings wegen der technischen Anforderungen bei der vorgegebenen Dachneigung und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Es erfolgt jedoch eine Empfehlung zur extensiven Begrünung von Dachflächen im Sinne einer Anstoßwirkung.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch bzw. im Bestand schon vorhanden sind. Hierbei sind auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Um bei zukünftigen Gebäuden eine Steuerungsmöglichkeit für die Dachgestaltung zu erhalten, werden ergänzende Vorgaben für Dachgauben und -einschnitte unter gewisser Berücksichtigung des baulichen Bestandes gemacht. Diese dürfen demnach einzeln nicht breiter als 4,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten je Dachseite nicht breiter als 8,0 m sein. Je Dachseite ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig. Der Anschluss von Gauben bzw. Dacheinschnitten an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, sind Fassaden mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zulässig, wie Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung, weshalb für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind.

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind traufständig zur Straße errichtet, d.h. der First der Hauptdachflächen verläuft mehr oder weniger parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Damit orientieren sich die Firste schon gut an den Höhenlinien, wodurch hangseitig lediglich die Traufwand sichtbar ist und nicht die bei einem Sattel- oder Walmdach entsprechend höhere Giebelwand. Um zu verhindern, dass zukünftige Gebäude giebelständig zum Hang mit entsprechend möglicher Wandhöhe errichtet werden, wird die zulässige Firstrichtung für jedes einzelne Baufenster im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diese vorgeschriebenen Firstrichtungen orientieren sich bei den Gebäuden mit den Hausnummern 20 und 28 an der jeweils vorhandenen Firstrichtung. Bei dem auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ vorgesehenen Neubau ist die Firstrichtung senkrecht zur südöstlichen Grundstücksgrenze geplant, weshalb diese dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Damit orientiert sich das neue Gebäude noch besser an den nach Südwesten abfallenden Hang, was man an den nachrichtlich dargestellten Höhenlinien gut nachvollziehen kann. Insgesamt ergibt sich durch die vorgeschriebenen Firstrichtungen ein aus gestalterischen Gesichtspunkten harmonisches Straßenbild. Darüber hinaus weisen die Gebäude eine Ausrichtung der Traufe zum Hang nach Südwesten auf, womit die Fernwirkung zum Schutz des Landschaftsbildes auch weiterhin minimiert bleibt.

### **I.3.7.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen**

Die überplanten Grundstücke sind bereits mit Einfriedungen umgeben, wobei straßenseitig zum Teil Mauersockel und im Übrigen überwiegend Maschendrahtzäune und Hecken vorzufinden sind. Obwohl die bestehenden Einfriedungen Bestandsschutz genießen, werden

bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Einfriedungen gemacht, die dann aber erst bei der Neuerrichtung dieser Anlagen zum Tragen kommen. Dazu erfolgen für die Einfriedung von Grundstücken aus gestalterischen Gründen und zur Erhaltung des offenen Charakters verschiedene Festsetzungen zu deren Art und Gestaltung. So sind als Einfriedungen ausschließlich Hecken und offene Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist zukünftig jedoch nicht zulässig. Zwar sind Mauersockel derzeit vorhanden und unterliegen dem Bestandsschutz, sobald es jedoch zu einer Neubebauung kommt, sollen diese insbesondere aufgrund der Lage im Außenbereich nicht mehr zugelassen werden. Sofern Hecken für die Einfriedung gepflanzt werden, die gleichzeitig einen höheren ökologischen Nutzen aufweisen, sind diese durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten herzustellen, um eine regionaltypische Eingrünung der Baugrundstücke zu bewahren bzw. zu erhalten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind. Zu Einfriedungen werden im Übrigen auch Festsetzungen aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen) getroffen (siehe Kapitel I.1.10.6).

### **I.3.7.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung (wie eben z.B. als Steingarten) ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.

## **I.4 Wesentliche vertragliche Regelungen**

Die Übertragung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Kreisstadt Heppenheim auf die Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) erfolgt durch einen separaten Vertrag zwischen diesen beiden Parteien.

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Heppenheim und der Eigentümerschaft der überplanten Grundstücke erfolgen Regelungen, die zum Teil der Sicherung von im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen, zum Teil aber auch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Dieser städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens mit parallelem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durch die Grundstückseigentümerschaft.
- Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall der Einstellung des Bauleitplanverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplanes infolge einer Klage gegen die Planung (Normenkontrollklage).
- Sicherung der Erschließung inkl. der Löschwasserversorgung auf Kosten der Grundstückseigentümerschaft.
- Kostenübernahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich über die Ökokonten der HLG durch die Grundstückseigentümerschaft.
- Sicherung der Umsetzung und Kostentragung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen C 01, C 02, C 03, C 04, C 05, K 01 und K 02 durch die Grundstückseigentümerschaft.

- Verpflichtung zur Durchführung und Kostentragung des artenschutzrechtlich erforderlichen Monitorings im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen C 01, C 03 und C 05 durch die Grundstückseigentümerschaft.

## **I.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Baugrundstücke sind bereits parzelliert. Eine Bodenneuordnung ist im Plangebiet daher nicht erforderlich.

## **I.6 Kostentragung der Bauleitplanung**

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und dem parallelen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan werden durch die Grundstückseigentümerschaft getragen. Hierzu erfolgt eine diesbezügliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (siehe Kapitel I.4).

## **I.7 Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, das jeweilige Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Bärenhecke“ sowie zum Bebauungsplan „In der Bärenhecke“ im Stadtteil Erbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan wurden ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 15.07.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beiden Bauleitplanverfahren wurden dementsprechend mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Öffentlichkeit hatte hierbei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beiden Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und diese bei der Stadtverwaltung Heppenheim zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Heppenheim (Stadthaus) beim Fachbereich Bauen + Umwelt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.07.2021 hingewiesen wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Vorentwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes zusätzlich auch ins Internet eingestellt. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch beim Fachbereich Bauen + Umwelt abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Kreisstadt Heppenheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die von den beiden Planungen möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2021 frühzeitig über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 03.09.2021 gegeben. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wurde seitens der Kreisstadt Heppenheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planung frühzeitig einfließen konnten.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Entwicklungsplan wurden erstellt, wobei die planungsbedingten naturschutzfachlichen Eingriffe vollständig durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der HLG ausgeglichen werden. Zur Betrachtung der artenschutzfachlichen Auswirkungen wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt und in der Planung berücksichtigt.

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 06.10.2022 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan mit den nach Einschätzung der Kreisstadt Heppenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Heppenheim (Stadthaus) beim Fachbereich Bauen + Umwelt während der allgemeinen Dienststunden, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.11.2022 hingewiesen wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen während dieses Zeitraumes zusätzlich ins Internet eingestellt. Auf die auszulegenden Unterlagen wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen verwiesen. Die Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung und die zusätzliche Einstellung der auszulegenden Unterlagen ins Internet im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt und hat somit erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit elektronisch beim Fachbereich Bauen + Umwelt abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Kreisstadt Heppenheim oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2022 von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Kenntnis gesetzt und über die Entwurfsplanung informiert. Ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.12.2022 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim einbezogen. Hiernach wird ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die zunächst für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.