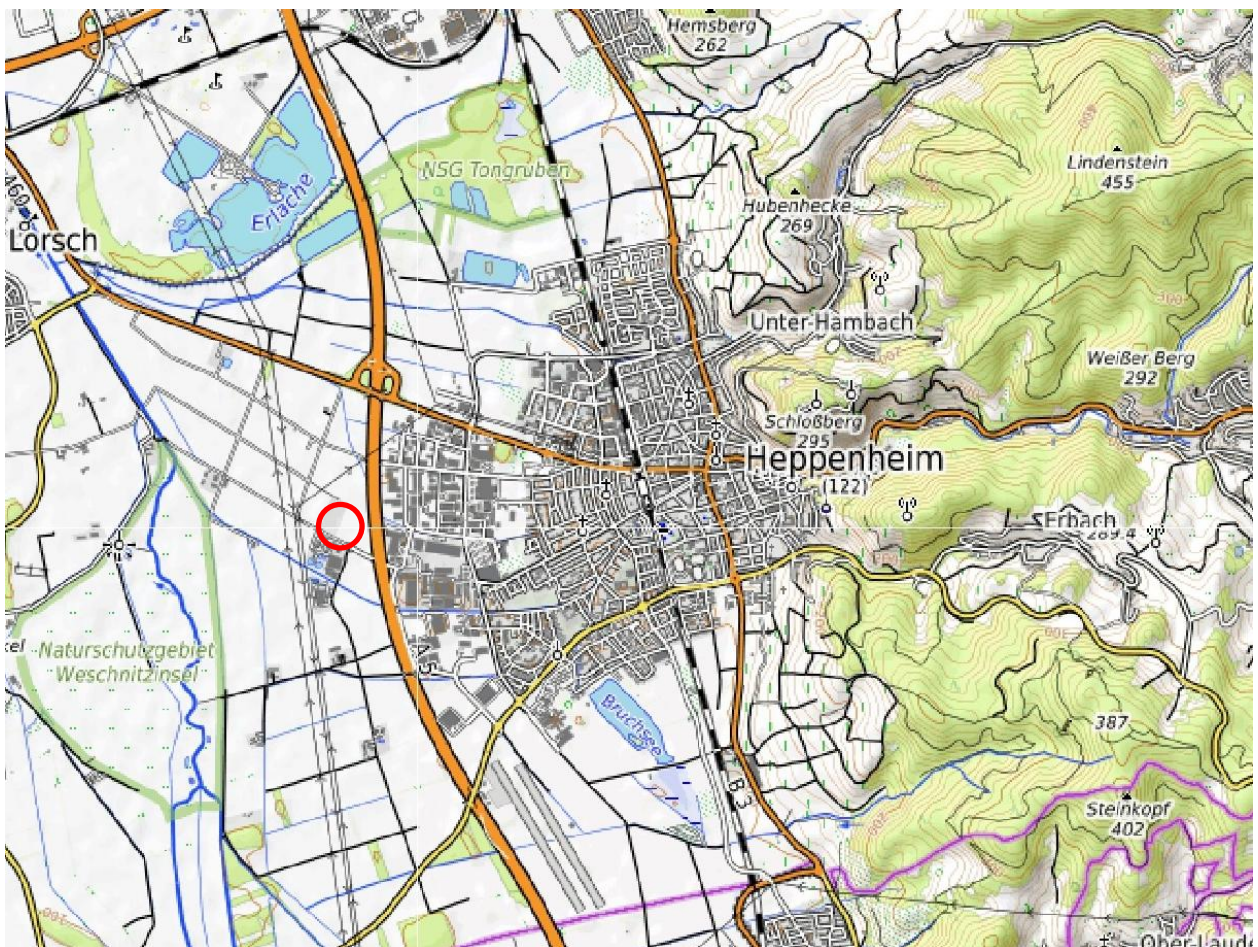




Kreisstadt Heppenheim

5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung AWZ Hep- penheim“ in Heppenheim



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

Teil 1: Begründung zum Entwurf

April 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen.....	4
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	8
I.1.4	Planungsalternativen.....	15
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	18
I.1.6	Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung.....	19
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	20
I.1.8	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser.....	24
I.1.9	Belange des Artenschutzes.....	25
I.1.10	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	36
I.1.11	Kampfmittelräumdienst	37
I.1.12	Energiewende und Klimaschutz	38
I.1.13	Immissionsschutz.....	39
I.1.14	Denkmalschutz	40
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	41
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	41
I.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	42
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung	42
I.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	43
I.3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	43
I.3.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	43
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	45
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	46
I.5	Planverfahren und Abwägung	47

Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Mai 2023, ergänzt Januar 2026
- Anlage 2:** Fiktiver Bestand, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Juli 2024, ergänzt Januar 2026
- Anlage 3:** Entwicklungsplan der Nutzungs- und Biotoptypen, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Januar 2026
- Anlage 4:** Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, März 2026
- Anlage 5:** Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Januar 2026
- Anlage 6:** Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) / Geotechnischer Bericht, AninA GmbH & Co. KG (Dipl.- Ing. Stirmlinger), Darmstadt, Dezember 2022
- Anlage 7:** Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelverdachtspunkten, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main, Februar 2023
- Anlage 8:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, September 2024
- Anlage 9:** FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG, Dr. Jürgen Winkler, Büro für Umweltplanung, Rimbach, August 2023
- Anlage 10:** Verkehrstechnische Untersuchung, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim, April 2024 (ergänzt Dezember 2025)
- Anlage 11:** Vordimensionierung Versickerung, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim, November 2025

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße ZAKB beabsichtigt im Ratsackerweg in Heppenheim eine Erweiterung des bereits langjährig bestehenden Abfallwirtschaftszentrums (AWZ) in dessen unmittelbarer Gegenlage. Am Standort Heppenheim wird neben anderen Wertstoffen und Abfällen auch Grünschnitt aus dem Kreisgebiet gesammelt. Bis vor einigen Jahren wurden außerdem auch die organischen Abfälle aus der braunen Tonne zwischengelagert und dann zum Transport in externe Kompostierungsanlagen wieder verladen, da eine Kompostierung oder andere Verwertung auf dem Betriebsgelände des Abfallwirtschaftszentrums selbst nicht möglich war. Der ZAKB befasst sich sehr intensiv und vor allem kontinuierlich mit der Frage, wie die eigenen Betriebsabläufe zukunftsgerichtet optimiert werden können. Eine der letzten großen Entscheidungen am Standort Heppenheim betraf beispielsweise eine Optimierung der bisherigen Praxis der aeroben Verwertung von Bioabfall. Hierzu wurde seitens des ZAKB in enger Abstimmung mit der Kreisstadt Heppenheim der Entschluss zum Bau einer Biogasanlage (BGA) gefasst, um die regionale Verwertung der gesammelten Bioabfälle zu intensivieren und durch eine vorgeschaltete Fermentationsstufe aus Bioabfall zunächst Energie zu gewinnen. Anschließend werden dann erst die Gärreste zu Kompost verarbeitet. Nachdem auf dem Grundstück des Abfallwirtschaftszentrums bereits damals kein ausreichender Platz für eine entsprechende Anlage vorhanden war, wurde aus logistischen Gründen ein Standort in unmittelbarer Nähe gesucht und mit dem jetzigen Betriebsstandort südlich des AWZ-Geländes auch gefunden. Die Biogasanlage wurde zwischenzeitlich bereits in Betrieb genommen und stellt einen immensen Zugewinn für die internen Betriebsabläufe des regionalen Müllentsorgungsunternehmens da. Neben dem positiven Effekt der Gewinnung von CO₂-neutraler regenerativer Energie aus Biomasse werden Transportwege zu externen Kompostierungsanlagen vermieden und somit ein weiterer positiver Beitrag zum Umweltschutz und sparsamen Umgang mit Ressourcen geleistet. Der gewonnene Kompost kann über die Landwirtschaft in den natürlichen Stoffkreislauf zurückgegeben werden.

Notwendige Veränderungen beruhen jedoch nicht immer ausschließlich auf dem Wunsch nach Verbesserung und Optimierung, sondern begründen sich teilweise auch durch veränderte Rahmenbedingungen sowie insbesondere auch infolge sich stetig verändernder (rechtlicher) Anforderungen. So ist für den ZAKB die Notwendigkeit, zusätzliche Flächen innerhalb des Kreisgebiets mittelfristig zu erwerben, vor dem Hintergrund der Sicherstellung der Entsorgungssicherheit und zur Aufrechterhaltung des Dienstleistungsspektrums unabdingbar. Der anhaltende Trend der Entwicklung gesetzlicher Rahmenbedingungen in Bezug auf stetig steigende Anforderungen an den Entsorger, führen insbesondere zu einem steigenden Bedarf der Ressource Fläche. Ein aktuelles Beispiel hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung, die als Teil der Mantelverordnung bundesweit am 01.08.2023 in Kraft trat. Sie besagt, dass bei technischen Neubauten mindestens 20% recycelte Baustoffe verwendet werden müssen. Um die Entsorgung der des ZAKB angedienten Bauschuttfractionen sicherzustellen, ist entsprechend eine immer sortenreinere Erfassung notwendig. Wurden bis dato nur verunreinigter Bauschutt von nicht verunreinigtem Bauschutt getrennt, ist dies künftig weitaus differenzierter zu erfassen, um seitens des ZAKB die Absteuerung überhaupt sicherstellen zu können. Dies ist nur ein Beispiel von vielen, das im Umkehrschluss den wachsenden Bedarf an zur Verfügung stehenden Flächen verdeutlicht.

Durch die beengten Platzverhältnisse am aktuellen Standort des Abfallwirtschaftszentrums in Heppenheim und die sich immer weiter verschärfenden Vorgaben, allen voran die Verunreinigung durch Fremdstoffe, ist eine ordnungsgemäße Kompostierung des Grünschnitts unter den jetzigen Bedingungen kaum mehr aufrecht zu erhalten. Die steigenden Platzanforderungen gehen auch zunehmend zu Lasten der Sicherheit für private Anlieferer und Mitarbeiter. Abhilfe kann hier aus Sicht des ZAKB nur durch räumliche Trennung des privaten Wertstoffhobereichs von den

gewerblichen Tätigkeiten geschaffen werden, was ohne eine entsprechende Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums nicht möglich ist. Hinzukommt eine notwendige Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes, die aufgrund der derzeitigen (fehlenden) Flächenverfügbarkeit nicht zu realisieren ist. Auch fehlen dem ZAKB am Standort Heppenheim gegenwärtig Lagerflächen für Betriebsmittel sowie Abstellmöglichkeiten für Aggregate und Maschinen. Darüber hinaus mangelt es durch weiter zunehmende Aufgaben bereits jetzt an weiteren Räumlichkeiten für Personal wie z.B. Büros, Umkleiden, etc.. All dem kann jedoch mit einer Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums in unmittelbarer Gegenlage zum bestehenden Standort Abhilfe geschaffen werden, weshalb mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der parallelen Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Abfallwirtschaftszentrums geschaffen werden sollen. Das entsprechende Vorhaben wird seitens der Kreisstadt Heppenheim im Hinblick auf die zukünftige Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und bürgernahen Wertstoffsammlung als besonders sinnvoll und wichtig erachtet.

Der regionale Müllentsorgungsbetrieb bietet mit seinen Wertstoffhöfen eine dezentrale Müllabgabestruktur für häusliche und gewerbliche Wertstoffe an und minimiert somit die Gefahr illegaler Entsorgungen oder mangelnder Mülltrennung. Im Kreislaufwirtschaftsgesetz kommt der Mülltrennung und Wiederverwendung von Wertstoffen eine besondere Bedeutung zu. Die dezentrale Annahme der Wertstoffe auf den dafür angelegten Wertstoffhöfen gewährleistet für die Bürger und Bürgerinnen der Mitgliedskommunen sowie Betrieben möglichst kurze Wege zur Abgabe ihrer Wertstoffe und eine umweltgerechte Entsorgungsmöglichkeit für Grünschnitt, Elektroschrott, Papiermüll, Metallschrott etc..

Die vorliegende Begründung gilt für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren 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 der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

1.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets von Heppenheim, westlich der Bundesautobahn 5 (BAB 5) und nördlich des Ratsäckerwegs. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Heppenheim, Flur 33, Flurstücke Nr. 105/4, Nr. 106/1 (teilweise), Nr. 106/2 (teilweise) und Nr. 110 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,58 ha.

Der betroffene Bereich der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen des Ratsäckerwegs.

Der von Änderungen der Darstellung des Flächennutzungsplanes betroffene Bereich umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Flurstücke: Gemarkung Heppenheim, Flur 33, Flurstücke Nr. 105/4, Nr. 106/1 (teilweise) und Nr. 106/2 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,31 ha.

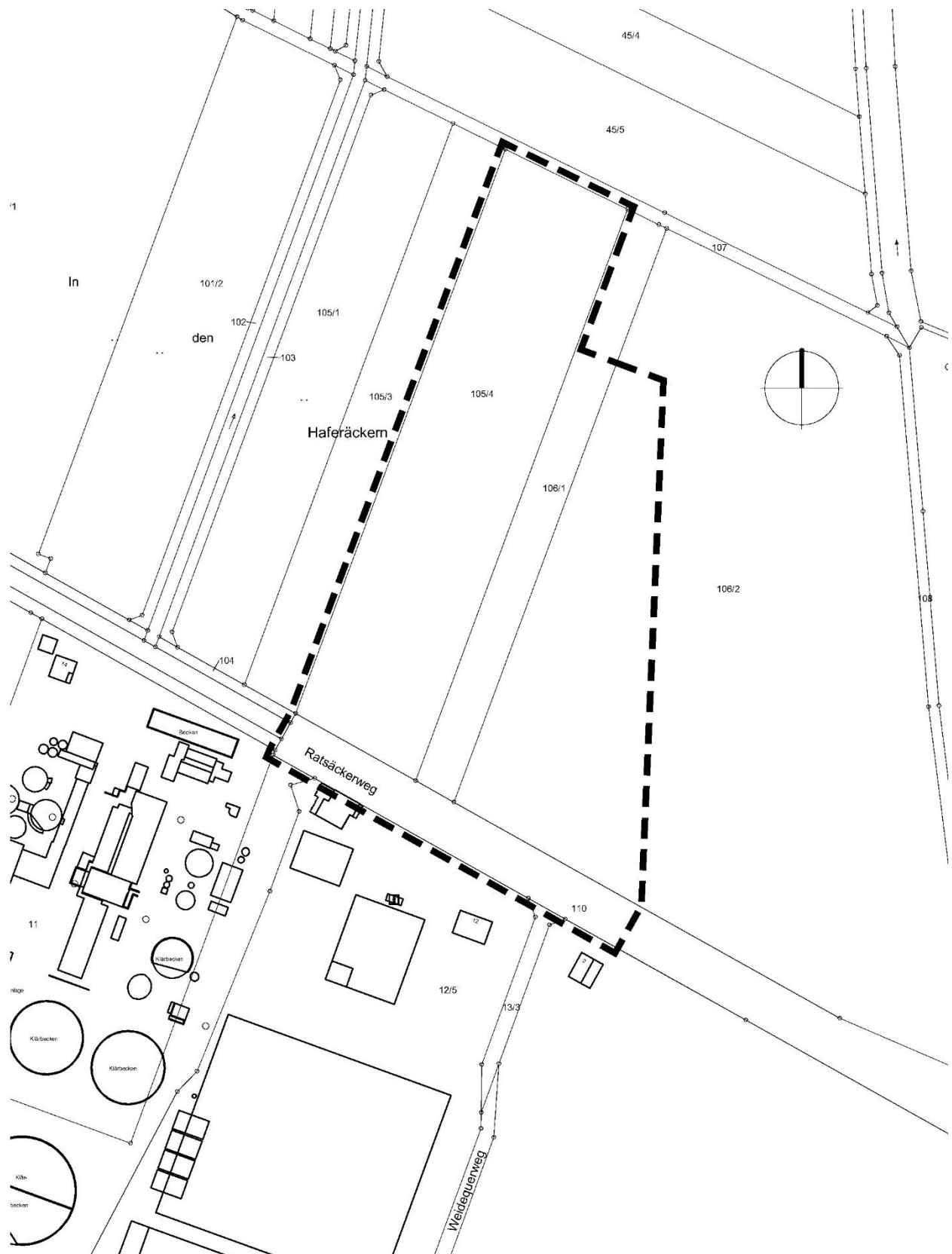


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung AWZ Heppenheim“ in Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2025; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 23.06.2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, befindet sich Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“, angrenzend zu einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ist von den Schraffuren „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ überlagert. Eine genauere Beurteilung der Flächenausweisung ist aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes von 1:100.000 nicht möglich.

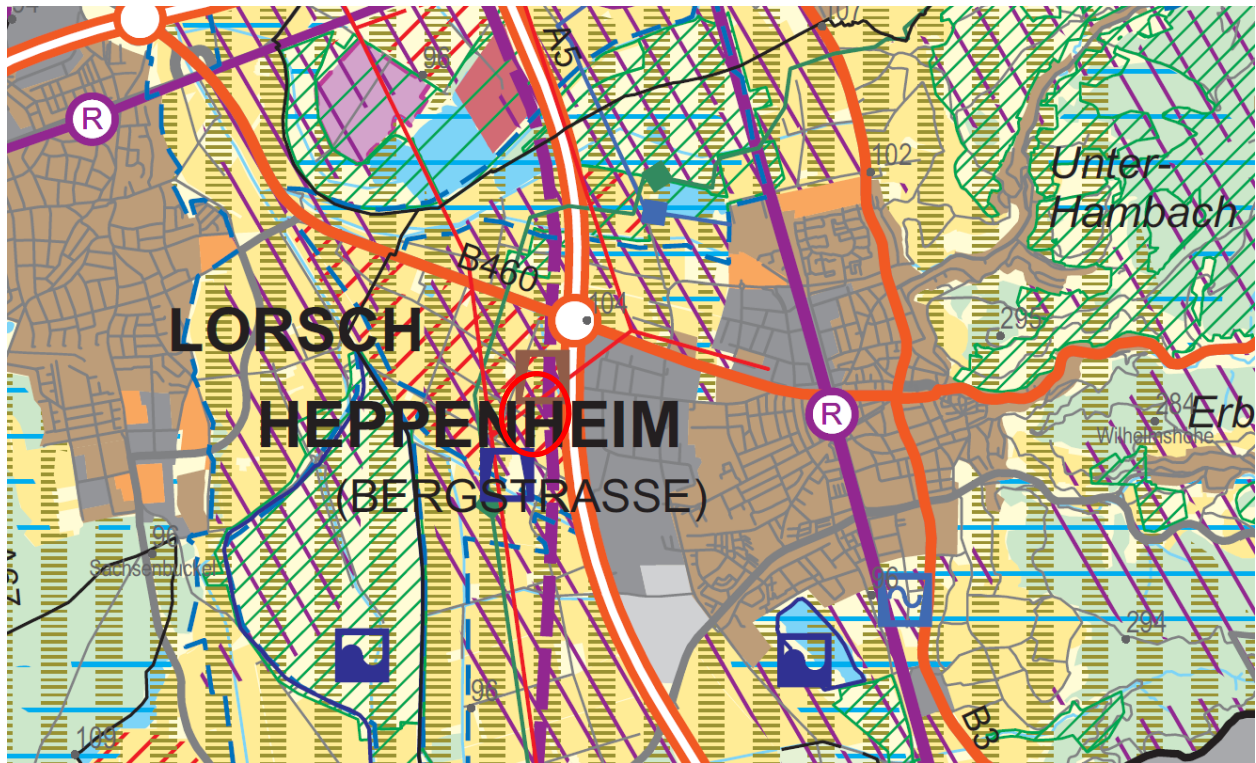


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ in einer Größe von ca. 2,0 ha aufgrund der Gebietsgröße seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt als nicht raumbedeutsam angesehen wird und die Flächen der Abwägungsentscheidung der Stadt grundsätzlich zugänglich sind.

Bezüglich des Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten ist festzustellen, dass derzeit keine Absichten für einen Kiesabbau südlich der B 460 bestehen. Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorgehaltsgebiets stellt die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in Anspruch genommene Fläche im Verhältnis nur einen sehr geringen Teilbereich dar, weshalb auch hier aus Sicht der Kreisstadt Heppenheim eine fehlende Raumbedeutsamkeit angenommen wird.

Seitens der zuständigen Fachabteilung, Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen wurde bestätigt, dass diesbezüglich keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde folgendes mitgeteilt:

„Gemäß RPS/RegFNP 2010 in Grundsatz G9.1-2 sind oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe in der Karte als Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten flächenhaft ausgewiesen. Sie sind

möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Wegen der Kleinräumigkeit und der randlichen Lage in unmittelbarer Nähe zu Autobahn und Kläranlage bestehen in diesem Fall keine regionalplanerischen Bedenken.“

Hervorzuheben ist weiter, dass im Umfeld des Plangebiets keine sonstigen Schutzziele auszumachen sind.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte zusammenfassend mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen und diese daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem seit 20.06.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert von einem „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“, ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zu ändern.

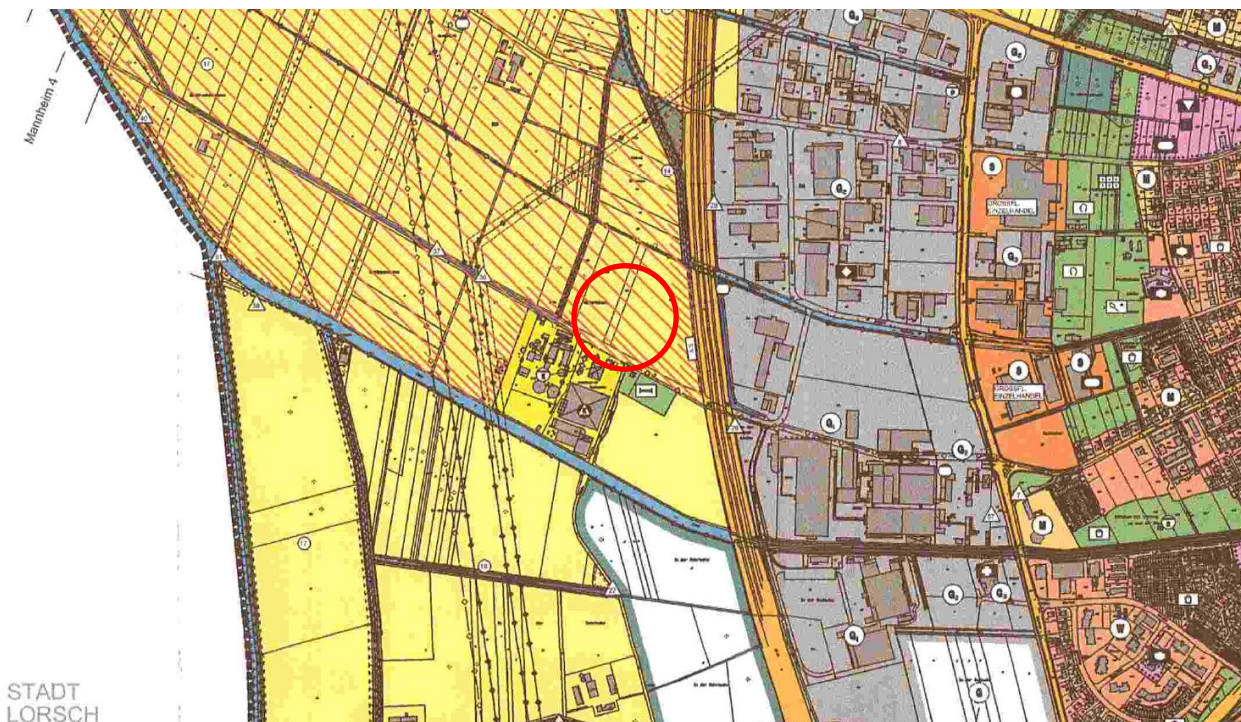


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim im Bereich „Erweiterung AWZ Heppenheim“ (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 01.02.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es größtenteils noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem Plangeltungsbereich weitestgehend um unbeplante Außenbereichsflächen handelt. Aufgrund dessen werden sowohl die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

Der Teilbereich des Ratsackerwegs, der in das Plangebiet fällt, liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 125 „Biogasanlage“ (in Kraft getreten am 16.10.2012) und wird

im Sinne der Gebietserschließung des vorliegenden Bebauungsplanes in Teilbereichen überplant und ersetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 125 „Biogasanlage“ in Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 05.05.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete (FFH-Verträglichkeit)

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. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 6317-301 „Weschnitzinsel von Lorsch“ beginnen in einer Entfernung von ca. 780 m westlich des Plangebiets, sodass aus Sicht der Stadt keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten sind. Um eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete und dessen Erhaltungszielen durch das Vorhaben jedoch verbindlich ausschließen zu können, wurde eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura-2000-Gebietskulisse (siehe FFH-Vorprüfung in Anlage 9 zur Begründung) durch einen Fachgutachter durchgeführt.

Die FFH-Vorprüfung kommt im Ergebnis zu folgender Prognose:

- *Im Vorhabenbereich ist kein wertgebender Lebensraumtyp vorhanden.*
- *Durch das Vorhaben entstehen keine strukturell wirksamen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des VSG 6217-403 ‚Hessische Altneckarschlingen‘.*

- *Durch das Vorhaben entstehen keine strukturell wirksamen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des FFH-Gebietes 6317-301 ‚Weschnitzinsel von Lorsch‘.*
- *Durch das Vorhaben wird keines der Erhaltungsziele, die für die wertgebenden Vogelarten des VSG 6217-403 ‚Hessische Altneckarschlingen‘ formuliert und festgesetzt wurden, in erheblicher Weise beeinträchtigt.*
- *Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.*

Die mit der beantragten Erweiterung AWZ Heppenheim einhergehenden Wirkmechanismen verursachen für die Erhaltungszielsetzungen der im Vogelschutzgebiet 6217-403 ‚Hessische Altneckarschlingen‘ vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Vogelarten sowie für den wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtyp im FFH-Gebiet 6317-301 ‚Weschnitzinsel von Lorsch‘ keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Aufgrund der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine Maßnahmenfestsetzungen erforderlich.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Weschnitz-Insel von Lorsch“ befindet sich ebenfalls in einer Distanz von ca. 780 m westlich des Plangebiets, weshalb auch hier keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

Ökokontoflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Südlich des Plangebiets befinden sich Kompensationsflächen mit dem Sachstand „in Planung“ zur Neuanlage von Gebüsch, Hecken (Maßnahme-Nr. D_AA_002160). Diesbezügliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

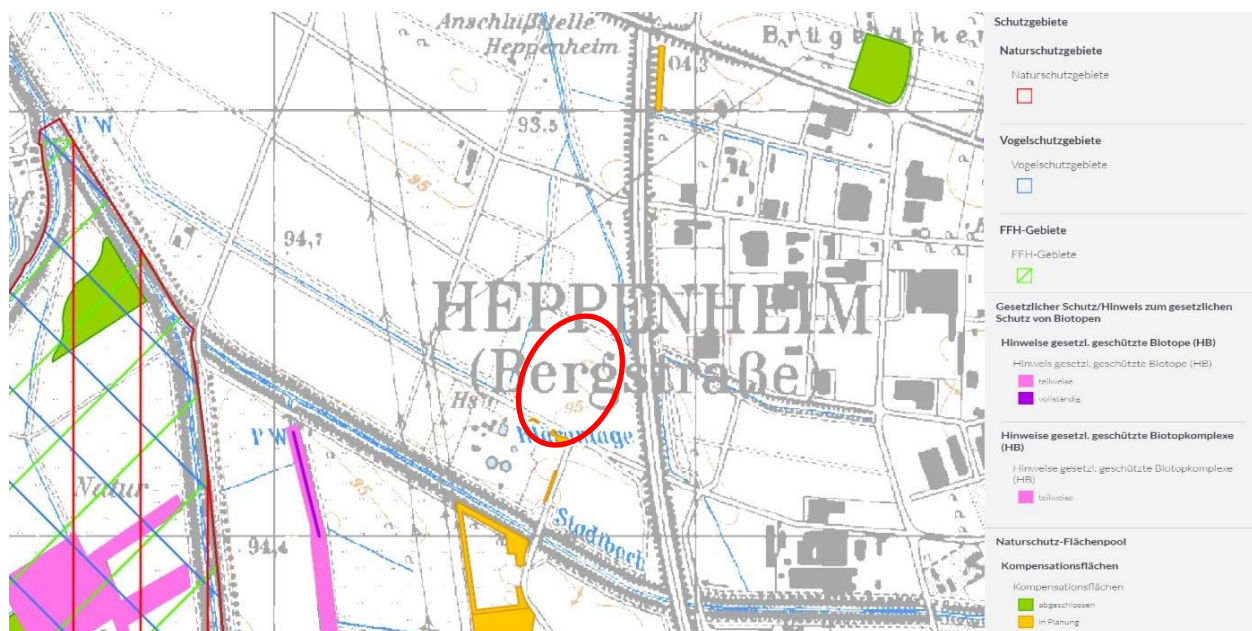


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 05.05.2023 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind die des Rheins und der Weschnitz in einer Entfernung von über 12,0 km im Westen bzw. über 11,0 km im Osten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

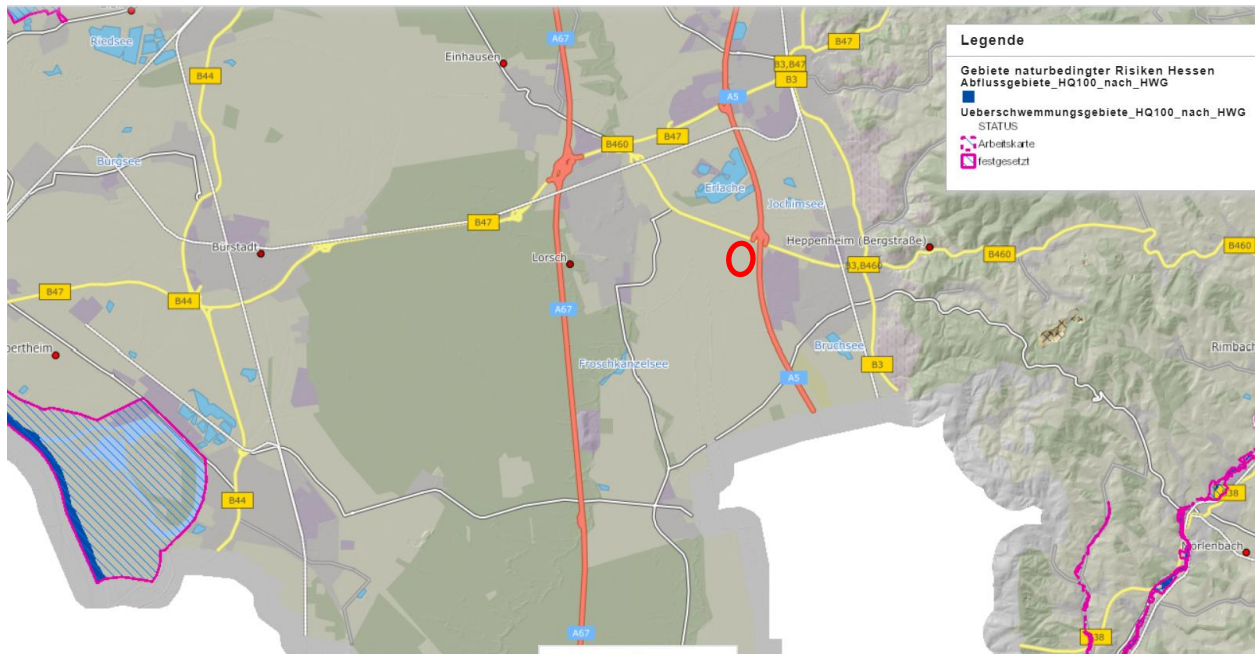


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.01.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

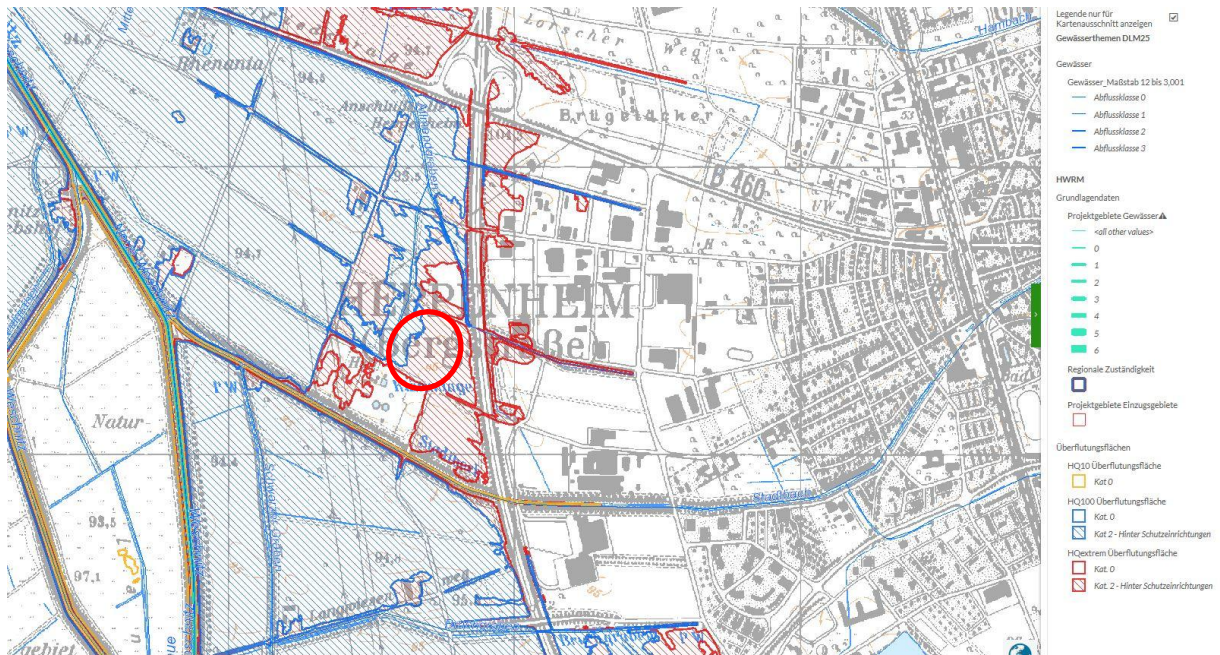


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.01.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀ Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen (teilweise) und HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz (siehe Abbildung 8). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu den gesamten Gemarkungsbereich Heppenheims, der westlich der Autobahn A 5 liegt, überdecken.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für die Weschnitz wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Planbereich bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden kann. Der Planbereich liegt somit nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Stadt Heppenheim“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnt in einer Entfernung von ca. 2,0 km südöstlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

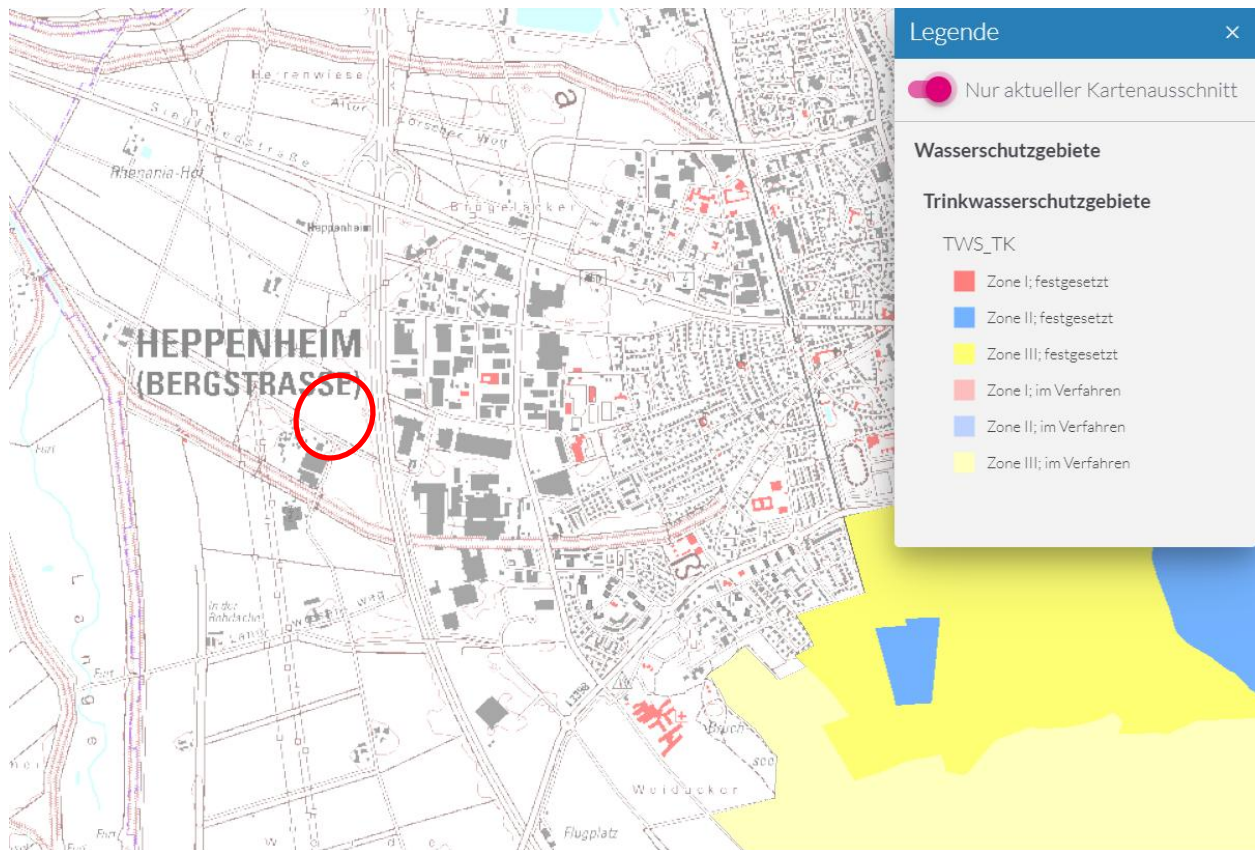


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.01.2023 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) teilweise mit ca. 1-2 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender

Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

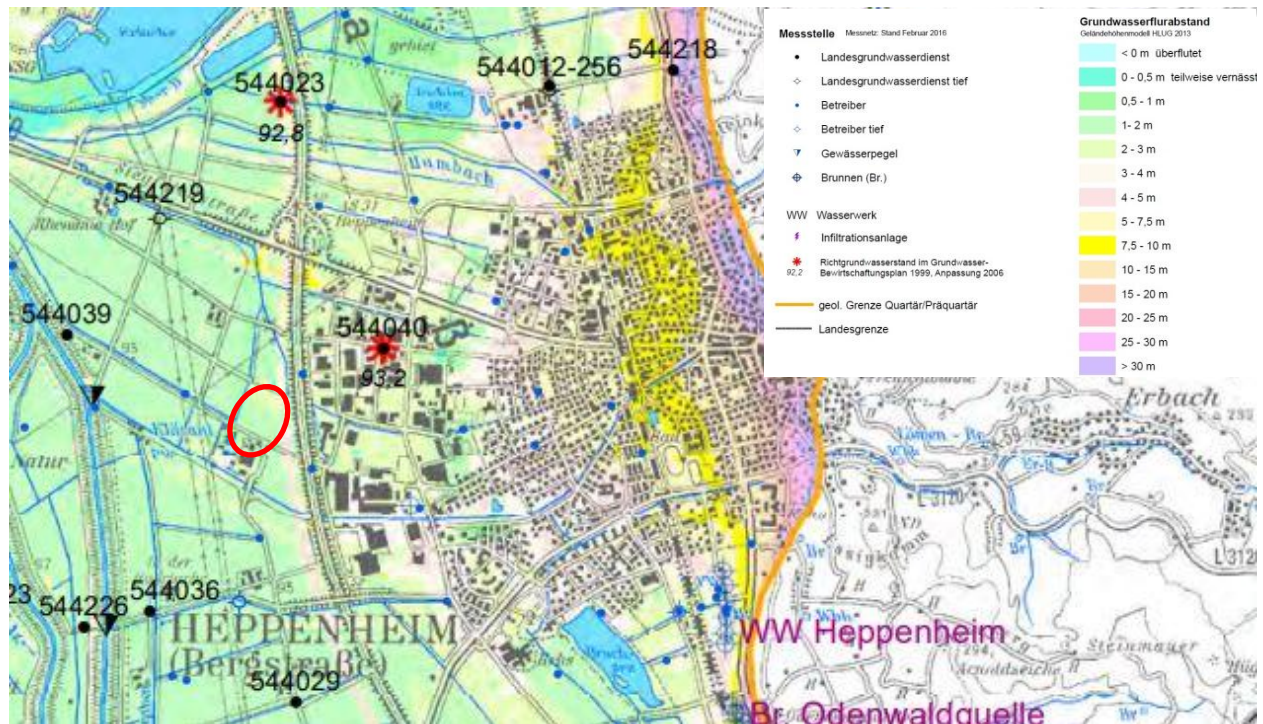


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben 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 Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Dennoch liegt der Planung ein sehr konkretes Planungsziel der Kreisstadt Heppenheim zugrunde. Am Standort Heppenheim wird im Ratsäckerweg das Abfallwirtschaftszentrum des ZAKB betrieben. Aufgrund sich verändernder Anforderungen und Rahmenbedingungen ist eine Erweiterung des aktuellen Standorts unabdingbar, um die Entsorgungssicherheit und ordnungsgemäße Betriebsabläufe gewährleisten zu können. Die Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums soll in dessen unmittelbare Gegenlage auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden. Die Erweiterungsfläche muss aufgrund der betrieblichen Nutzungsanforderungen des ZAKB ca. 2,0 ha umfassen. Die Ausweisung einer größeren Fläche soll aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht verfolgt werden.

Bevor die vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan „Erweiterung AWZ Heppenheim“ eingeleitet wurde, hat sich die Kreisstadt Heppenheim intensiv mit den Belangen des ZAKB auseinandergesetzt und verschiedene

Planungsoptionen geprüft. Zuvor hatte der ZAKB selbst die „0-Variante“, also der alleinige Verbleib am aktuellen Standort bereits verworfen, da das dortige Grundstück selbst keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten mehr bietet. Diese Feststellung wurde auch bereits während der Bauleitplanverfahren zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau der zwischenzeitlich in Betrieb genommenen Biogasanlage getroffen.

Aufgrund der sich stetig ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die kontinuierlich steigenden Anforderungen an den Entsorger, besteht ein zusätzlicher Bedarf der Resource Fläche. Diesem kann auch nicht durch interne Umstrukturierungs- oder Umbaumaßnahmen des Abfallwirtschaftszentrums entgegengewirkt werden, da alle Flächen für den Betrieb unverzichtbar sind und die Zeit zwischen möglichen Gebäudeabbrüchen und dessen Wiederaufbau zu erheblichen betrieblichen Beeinträchtigungen führen würde. Ein grundlegender Umbau im Bestand ist daher nicht möglich und insbesondere hinsichtlich des zusätzlich benötigten Flächenbedarfs auch nicht zielführend.

Ein wesentliches Kriterium zur Standortwahl war aus städtebaulichen und vor allem auch aus betrieblichen Gründen die räumliche Nähe zum bestehenden Betriebsgelände des Abfallwirtschaftszentrums, da eine räumliche Trennung eine deutliche Verschlechterung der Betriebsabläufe implizieren würde. Die räumliche Nähe impliziert nämlich die Generierung von Synergieeffekten zwischen dem bestehenden Abfallwirtschaftszentrum, der benachbarten Biogasanlage sowie den erforderlichen Erweiterungsflächen des AWZ und damit einhergehend besonders effiziente Betriebsabläufe. So können Fahrzeuge auf beiden Flächen genutzt werden, wodurch ein geringerer Bedarf an Stellplätzen und Großgeräten entsteht. Kurze Wege zwischen den beiden Flächen spart nicht nur Fahrzeugkilometer und Arbeitszeit, sondern auch CO₂ ein, wodurch ein positiver Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird. Weitere Vorteile im Hinblick auf die räumliche Nähe ergeben sich beispielsweise durch die gemeinsame Nutzung von Sanitär- und Schulungsgebäuden sowie einem flexiblerem Personaleinsatz. Bei Bedarf könnten etwa zu Spitzenzeiten oder bei plötzlichem Ansturm der Privatkunden Mitarbeiter aus dem gewerblichen Bereich abgezogen werden, um unterstützend zu agieren.

Eine Planungsalternative wäre der Verzicht auf die vorliegende FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das würde bedeuten, einen anderen Standort für das bestehende Abfallwirtschaftszentrum inklusive der erforderlichen Erweiterungsflächen finden zu müssen, da eine räumliche Trennung des aktuellen Standorts und der benötigten Erweiterungsflächen – wie bereits beschrieben – schon allein aus logistischen Gründen keinen Sinn ergibt. Eine Verlagerung würde somit einen Flächenbedarf von insgesamt ca. 4,5 ha implizieren. Die Kreisstadt Heppenheim verfügt über keine geeigneten Flächen, beispielsweise in Gewerbegebieten, die für eine Umsiedlung inkl. der geplante Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums geeignet wären, ohne dass die erforderliche Betriebsflächen zwingend zu Lasten des Außenbereichs bzw. entsprechender Landwirtschaftsflächen gingen. Eine Verlagerung des bisherigen Standortes inklusive der erforderlichen Erweiterungsflächen würde somit aus umwelttechnischer Sicht einen deutlich größeren Eingriff erfordern als nur eine Erweiterung des bestehenden Standortes, allein schon, weil eine deutlich größere Fläche erforderlich wäre. Eine Verlagerung des gesamten Standortes würde außerdem zu einem Verlust der bestehenden Synergieeffekte mit der benachbarten Biogasanlage führen. Der Standort der Biogasanlage wurde aber gerade aufgrund der räumlichen Nähe zum Abfallwirtschaftszentrum gewählt, weshalb eine Verlagerung des bisherigen Standortes aus Sicht der Kreisstadt und des Entsorgungsbetriebs keine Option ist.

Aufgrund der Standortgebundenheit wurden im näheren Umfeld des Abfallwirtschaftszentrums in Heppenheim vier konkrete Standorte für die geplante Erweiterung untersucht. Eine Anlage westlich der Kläranlage wurde als fünfte Option frühzeitig verworfen, um den möglicherweise künftig entstehenden Flächenbedarf der Kläranlage, z.B. zur Einrichtung baulicher Anlagen für weitere Reinigungsstufen, nicht einzuschränken. Diese Fläche stellt die einzige Entwicklungsrichtung der Kläranlage dar und sollte als Option für dort ggf. erforderliche weitere Entwicklungen freigehalten werden. Weiterhin liegt diese Fläche noch weiter von den Siedlungsflächen der Stadt entfernt und ist somit in Bezug auf das Landschaftsbild weniger geeignet als die gewählte Fläche. Die

nachfolgende Grafik zeigt den bestehenden Betriebsstandort, die vorliegend geplante Vorzugsvariante sowie die verworfenen Standortalternativen „A1“ bis „A3“.

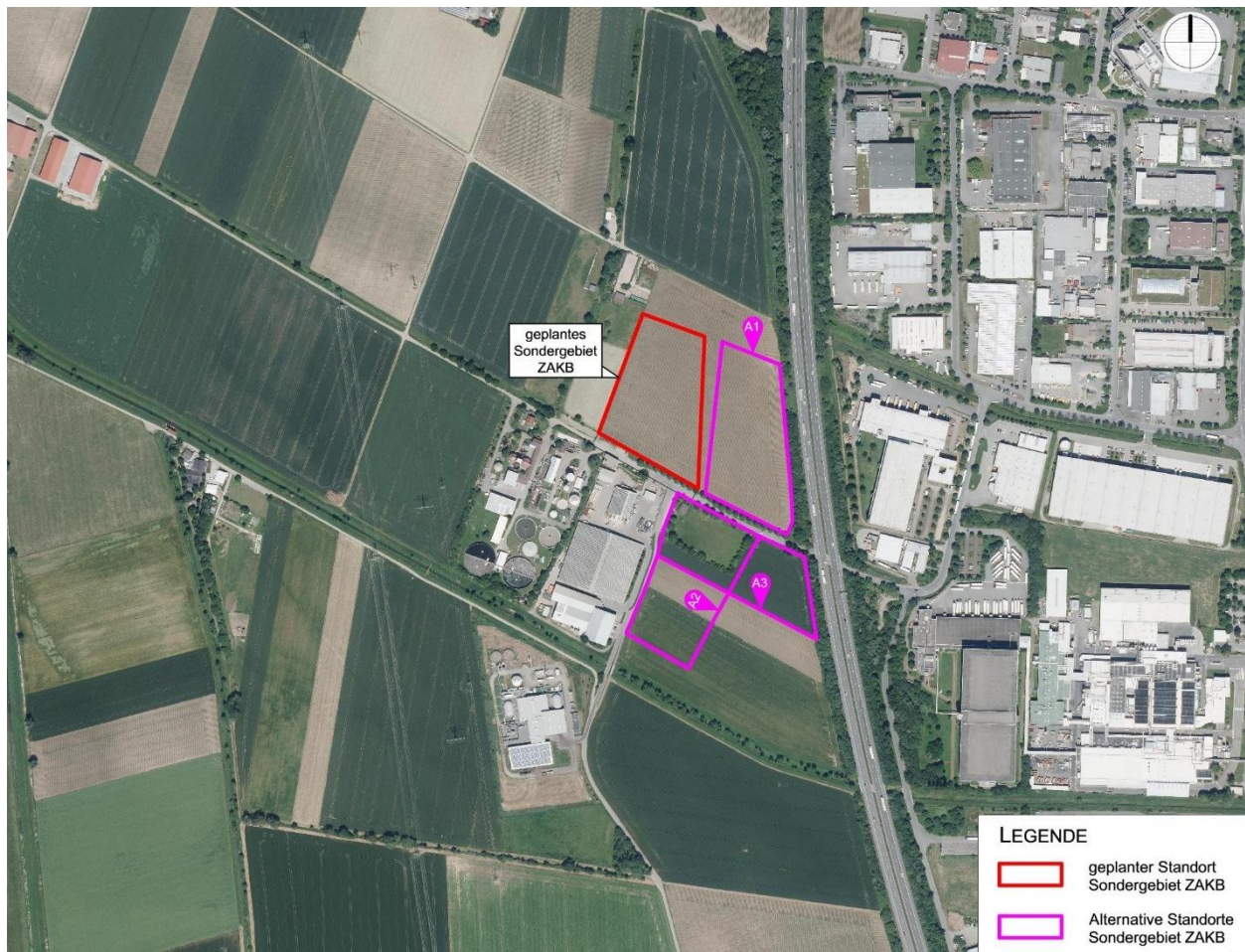


Abbildung 11: Übersichtsskizze zu möglichen Standortalternative für die Erweiterung des AWZ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 31.01.2022 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Die beiden Flächen nördlich des Ratsäckerwegs (Vorzugsvariante und Variante A 1) implizieren die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Beide Planungsalternativen beanspruchen dieselbe Landwirtschaftsfläche, sodass es hier keinen Unterschied bzgl. der Flächennutzung selbst gibt. Ein Standort am östlichen Randbereich der Landwirtschaftsfläche (Variante A 1) wäre hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung in Bezug auf die verbleibende Restfläche sowie einer Zerschneidung des Landschaftsbildes günstiger als eine Inanspruchnahme der Flächen in unmittelbarer Gegenlage zum Standort des AWZ (Vorzugsvariante). Ein erheblicher Nachteil der Variante A 1 ist jedoch die schwierige Erschließungssituation. Die verkehrliche Erschließung könnte grundsätzlich auch über den Ratsäckerweg erfolgen, jedoch würden die Ein- und Ausfahrtsbereiche deutlich näher an der Autobahnunterführung liegen, was aus Sicht der Kreisstadt sowie des ZAKB einen immensen Gefahrenpunkt darstellen könnte. Darüber hinaus bedingt die Nähe zur Autobahn eine höhere Lärmvorbelastung durch die entsprechende Anlage. Die Variante A 1 wurde aus den genannten Gründen als potenzieller Standort der Erweiterungsflächen des Abfallwirtschaftszentrums verworfen.

Die Planungsvarianten südlich des Ratsäckerwegs (A 2 und A 3) implizieren beide eine Umwandlung des sich dort befindlichen Hundeübungsplatzes sowie ebenfalls eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der vorhandenen Gehölze zur Eingrünung des Hundecclubs sind aus ökologischen Gründen sind die Flächen südlich des Ratsäckerwegs mit einer höheren Wertigkeit zu betrachten als die Standortalternativen nördlich der Straße.

Bezüglich der Erschließungsqualität sind bei den Standortalternativen A 2 und A 3 die gleichen Konflikte, wie bereits bei der Standortalternative A 1 zu beachten. Aufgrund der Nähe zur Autobahn besteht eine höhere Lärmvorbelastung und die kurze Distanz zur Autobahnunterführung des Ratsäckerwegs birgt eine potenziell erhöhte Gefahrensituation in den Ein- und Ausfahrtsbereichen. Die Verbindung zum Ratsäckerweg ist aus erschließungstechnischen Gründen jedoch zwingend erforderlich, da der mit der Planung einhergehende Verkehr nicht über den Erschließungsweg der Biogasanlage (Weidequerweg) aufgenommen werden kann. Somit ist eine Inanspruchnahme von ausschließlich Flächen südlich des Hundecclubs nicht möglich. Die Varianten A 2 und A 3 wurde aus den genannten Gründen als potenzieller Standort der Erweiterungsflächen des Abfallwirtschaftszentrums ebenfalls verworfen.

Die Nutzung des Geländes in Gegenlage zum bestehenden Standort des Abfallwirtschaftszentrums ist im Hinblick auf die Umweltauswirkungen im Vergleich besonders günstig und mit vergleichsweise geringen Eingriffen verbunden, da keine weiteren Landwirtschaftsflächen für den Bau einer Erschließungsstraße herangezogen werden müssen. Auch entstehen durch die angrenzende Lage der Erweiterungsflächen an den aktuellen Standort sowie die benachbarte Biogasanlage wertvolle Synergieeffekte, die bei einem räumlich distanzierter Standort nicht gegeben wären. Dadurch können besonders effiziente Betriebsabläufe implementiert werden, die letztlich auch zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der allgemeinen Umweltauswirkungen des Vorhabens beitragen. Daher ist der gewählte Standort aus Sicht der Kreisstadt Heppenheim sowie des ZAKB für die zwingend erforderliche Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums am besten geeignet.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets von Heppenheim, westlich der Bundesautobahn 5 (BAB 5) und nördlich des Ratsäckerwegs.



Abbildung 12: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 31.01.2022 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Das Plangebiet selbst ist frei von baulichen Anlagen und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Bereich des Ratsäckerwegs besteht eine verkehrsbegleitende Baumreihe, welche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt wird.

In Gegenlage des Plangebiets, südlich des Ratsäckerwegs, befindet sich das Abfallwirtschaftszentrum des ZAKB sowie westlich angrenzend die Kläranlage der Kreisstadt Heppenheim. Diese werden im Süden, durch den in Parallellage zum Ratsäckerweg verlaufenden Stadtbach begrenzt. Südlich des Stadtbachs befindet sich die Biogasanlage Heppenheim. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Reitanlage. Neben den genannten baulichen Anlagen befinden sich im näheren Umkreis keine weiteren Gebäude. Die Umgebung ist im Übrigen von landwirtschaftlichen Ackerflächen geprägt. Eine markante Bebauung mit großen Gebäudehöhen und Gebäudegrundflächen besteht östlich der Autobahn. Dominant ist hier vor allem ein ca. 35 m hohes Lagergebäude eines Speiseeisherstellers.

I.1.6 Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Straße „Ratsäckerweg“ erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Vorhabenträgers ZAKB. Zwischen den geplanten Erweiterungsflächen des AWZ und dem Ratsäckerweg verläuft ein Rad- und Fußgängerweg. Dieser soll im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die Bäume entlang des vorhandenen Rad- und Fußweges sind zum Erhalt festgesetzt und die bestehende Baumreihe wird darüber hinaus durch die Festsetzung von ergänzende Baumanpflanzungen nach Westen hin verlängert, sodass in Zukunft eine geschlossene Baumreihe zwischen den Ein- und Ausfahrten des Abfallwirtschaftszentrums anzutreffen ist. Dadurch müssen sich Radfahrende nicht die Straße mit dem motorisierten Individualverkehr teilen, sondern haben durch die von einer bestehenden und durch weitere Anpflanzungen zu ergänzende Baumreihe einen abgrenzten Verkehrsbereich. Die Verbindung über den Ratsäckerweg ist zudem im Radverkehrskonzept als überregionale Verbindung des hessischen Radfernweges R8 des Landes Hessen hinterlegt. Im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich der Erweiterungsflächen ist gesondert, beispielsweise durch Beschilderung oder Markierung, auf den kreuzenden Rad- und Fußgängerverkehr hinzuweisen. Hierzu sind jedoch keine verbindlichen Regelungen auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanungen erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, 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.

Im Wesentlichen dient die Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums der räumlichen Trennung zwischen privatem Wertstoffbereich und den gewerblichen Tätigkeiten, um so den benötigten Flächenbedarf zu generieren. Da es sich hierbei ausschließlich um die Vergrößerung des Flächenangebotes handelt, hat die Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation des umliegenden Verkehrsnetzes. Lediglich das Abbiegen in bzw. aus dem Wertstoffhof verteilt sich in Zukunft neben den vorhandenen Standort auch auf die unmittelbar gegenüberliegenden Erweiterungsflächen. Soweit erforderlich können später ergänzende Regelungen,

beispielsweise zur Temporeduzierung, durch die Straßenverkehrsbehörde im Rahmen des Straßenbetriebs getroffen werden.

Die vorliegend geplante Erweiterungsfläche des AWZ ist entsprechend dimensioniert, dass im Süden des neuen Standortes auf dem Betriebsgelände selbst ausreichend Platz für die erforderlichen betrieblichen Verkehrsflächen zur Verfügung steht. So sollen im Zufahrtbereich des Wertstoffhofs mehrere Fahrstreifen inkl. entsprechender Wartespuren hergestellt werden, um den zu Stoßzeiten anfahrenden Nutzerverkehr von dem sonstigen Verkehr entlang des Ratsäckerwegs zu trennen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung über die Abschätzung einer Verkehrserzeugung untersucht und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes überprüft. Die verkehrstechnische Untersuchung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt dabei zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

„[...] Aus der rechnerischen Beurteilung des Knotenpunktes im Prognosejahr 2040 (vgl. Kapitel 5 des Fachbeitrags) ist ersichtlich, dass der Knotenpunkt in der Spitzenstunde für alle Ströme die beste Qualitätsstufe A aufweist. Die mittlere Wartezeit am Verkehrsknotenpunkt ist somit kleiner gleich 10 s, was bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren kann.

Der Knotenpunkt hat damit in der Spitzenstunde seine Leistungsfähigkeitsgrenze noch lange nicht erreicht und zeigt noch vorhandene Kapazitätsreserven auf. Es sind somit keinerlei Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich.

In der Vergangenheit gab es vor allem an den Hauptanliefertagen dennoch einen Rückstau auf dem Ratsäckerweg, der nicht auf eine mangelnde Leistungsfähigkeit des eigentlichen Zufahrtbereichs im Sinne eines Knotenpunktes (Einmündung) ergab, sondern durch die dicht hinter der Grundstückszufahrt befindliche Waage und die dort durchzuführenden Anmeldevorgänge aller Anliefernden begründet war. Im Rahmen des neuen AWZ ist dies durch entsprechende Aufstellflächen innerhalb des AWZ-Geländes verbessert. Insbesondere der Standort der individuellen Anmeldung der Wertstoffe beim Personal des AWZ innerhalb des Geländes ist im Rahmen der Objektplanung weit genug vom Zufahrtbereich abzurücken. Empfohlen wird zudem eine „Expresszufahrt“ für kostenlose Anlieferungen (Papier/ Kartons, Elektroschrott, Grünschnitt in Kleinmengen, etc.) und daneben einer Annahmestelle für kostenpflichtige Wertstoffe wie Bauschutt, Holz, Sperrmüll, etc.) Damit könnte die überwiegend nicht kostenpflichtige Anlieferung zügig ohne Rückstau in das Gelände einfahren und die Gesamtsituation somit wesentlich entlasten.“

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ausführlich untersucht und bewertet. Es ergeben sich keine Maßnahmen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. vorzubereiten sind.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trink- und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Heppenheim über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen. Der Trinkwasserbedarf wird durch die Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums nicht signifikant ansteigen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen bezüglich der Abwasserentsorgung werden spätestens im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche

nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, doch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese auch vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

I.1.7.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung entspricht der der Umgebungsbebauung und wird somit als gesichert angenommen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem

Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine Einleitung in ein Gewässer zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet. Sofern eine Einleitung in den Stadtbach oder ggf. einen anderen Graben vorgesehen sein sollte, ist dies im Rahmen der Entwässerungsplanung des Plangebiets zu berücksichtigen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen. Im Übrigen wirken sich auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Und zumindest Teilmengen des Niederschlagswassers können bei nahezu jedem Boden (z.B. über Rigolen) zur Versickerung gebracht werden. Die Regelung der Niederschlagswasserbehandlung und insbesondere die Abgabe von verunreinigtem Niederschlagswasser an die Kanalisation bzw. die Kläranlage wurde mit den Stadtwerken frühzeitig abgestimmt.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist die Versickerung in die ca. 1 m unter Geländeoberfläche anstehenden sandigen Böden grundsätzlich möglich. Im Zuge der Erschließung und Herstellung der Verkehrsflächen ist vorgesehen, das Gelände um ca. 0,7 m bis 1 m zu erhöhen. Hierdurch wird auch der erforderliche Grundwasserabstand der Versickerungsanlagen erreicht.

Auf Grundlage des derzeitigen Konzepts des ZAKBs wurde eine Vordimensionierung zur Versickerung des Niederschlagswassers erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung unter Heranziehung weiterer Flächen nördlich des geplanten Sondergebiets realisierbar ist. Auf die entsprechenden Erläuterungen und Berechnungen im Rahmen dieser Vordimensionierung wird verwiesen. Diese werden der Begründung als Anlage beigefügt. Zur entsprechenden Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanungen wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert und als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (hier: Versickerungsbecken) festgesetzt. Zu diesem Zwecke ist im Bereich der in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichneten Fläche eine extensive Wiesenflächen anzulegen. Diese dient der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und dem ökologischen Ausgleich.

Die Leistungsfähigkeit des Grabens muss, sofern die Ausnahme zur Entwässerung in den Graben herangezogen wird, überprüft werden. Sobald das Fassungsvermögen des Grabens feststeht, können auch die Retentionsvolumina bestimmt werden, welche auf den Grundstücksflächen zurückgehalten werden sollen, um dann gedrosselt einzuleiten. Auf den Einsatz eines Harvieschiebers für den Falle der Einleitung in ein Gewässer wird hingewiesen.

Ob schädlich verunreinigtes Abwasser auf der Erweiterungsfläche anfällt und falls ja, in welchem Umfang, ist bisher nicht erkennbar. Die Einleitung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist jedoch nach Auskunft der Stadtwerke grundsätzlich möglich. Ob eine Mengenbegrenzung der Einleitmenge erforderlich wird, ist zu gegebener Zeit abzustimmen.

Nach Auskunft der Stadtwerke besteht über die Einleitung in die Kanalisation hinaus die Möglichkeit, verunreinigtes Niederschlagswasser direkt zur rd. 50 m entfernten Kläranlage zu leiten. Die technischen Randbedingungen für den Bau und Betrieb sowie Festlegung Einleitepunkt sind hierbei mit der Kläranlage abzustimmen und festzulegen. Die vorhandene Kläranlage weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Reserven auf. Mit der Option der direkten Ableitung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kanalisation oder zur Kläranlage, ist die Entwässerung der Erweiterungsfläche sichergestellt.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser sind grundsätzlich einzuhalten und gelten unabhängig von verbindlichen Bauleitplänen. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind somit grundsätzlich zu beachten. Gleiches gilt für die extra hierzu bestimmte Entwässerungssatzung der Kreisstadt. Im

Übrigen ist es allein schon aufgrund der Niederschlagswassergebühr im Eigeninteresse der Bauherrschaft, die Einleitmenge des Niederschlagswassers so gering wie möglich zu halten.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten. Zisternen sind für den Fall von Niederschlagswassereinleitungen in ein Oberflächengewässer oder den Regenabwasserkanal nach Anforderung durch die Genehmigungsbehörde als Retentionszisternen sinnvoll, können aber ohne genaue Kenntnis der jeweiligen Gebäude- und Freiflächenplanung nicht durch die Kreisstadt bemessen werden. Eine Festsetzung mit Anforderung an eine Größe der Retentionszisternen ist daher nicht möglich. Eine Festsetzung ohne Größenanforderung ist zu unbestimmt und daher planungsrechtlich unzulässig.

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind die des Rheins und der Weschnitz in einer Entfernung von über 12,0 km im Westen bzw. über 11,0 km im Osten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀ Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen (teilweise) und HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu den gesamten Gemarkungsbereich Heppenheims, der westlich der Autobahn A 5 liegt, überdecken.

Der Planbereich befindet sich außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Stadt Heppenheim“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnt in einer Entfernung von ca. 2,0 km südöstlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

I.1.7.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets verläuft ein Zufluss des Allmendgraben und in ca. 250 m Entfernung verläuft im Süden der Stadtbach. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

I.1.7.6 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfung des Untergrundes gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 1-2 m angegeben (siehe Abbildung 10).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.7.

Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen liegt für das Plangebiet bei 94,00 müNN. Die aktuelle Geländeoberkante bei etwa 95,00 müNN.

I.1.7.7 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen könnten daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Heppenheim verlangt werden.

I.1.8 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Kreisstadt Heppenheim liegen keine entsprechenden Hinweise vor. 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 IV 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.

Der ZAKB hat eine Baugrunderkundung (Vorerkundung) zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie des Bemessungsgrundwasserstandes durchführen lassen. Hierzu wurde die Bodenbeschaffenheit in der Erweiterungsfläche mit sechs Kleinrammbohrungen zur Erkundung des Bodenaufbaus und sechs „schweren“ Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichte / Tragfähigkeit des Bodens erkundet. Des Weiteren wurden an charakteristischen Bodenproben bodenmechanische Laborversuche (Kornzusammensetzung, Wassergehalt und organische Anteile) durchgeführt. Die detaillierten Angaben zur Bodenbeschaffenheit sind dem Fachgutachten, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen. Je nach Erfordernis durch die baulichen Anlagen wird dennoch 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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. 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 IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. 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.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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 Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets 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) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden 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.
- 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.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

Laut DIN 4149 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist daher darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) verwiesen (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/geologie/erdbeben/planungskarte_din4149.pdf).

I.1.9 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen 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 8 zur Begründung) 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 Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung verschiedener Maßnahmen zwingend. Die erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichen Empfehlungen werden - mit zwei Ausnahmen bei den Maßnahmenempfehlungen - im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. 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.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022)* zu entnehmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Kreisstadt Heppenheim einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann.

- V 02** Vollständiger Gehölzerhalt: Diese Maßnahme soll die straßenbegleitende, gut entwickelte Baumgehölz-Reihe entlang der Südseite des Plangebietes sichern. Im Bedarfsfall ist zur Herstellung von benötigten Lichtraumprofilen ein Rückschnitt von Ästen möglich.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzerhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB berücksichtigt. Im Sinne der Klarstellung wird darüber hinaus als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt, dass im Bedarfsfall ein Rückschnitt von Ästen zur Herstellung benötigter Lichtraumprofile zulässig ist.

- V 03** Gehölzschutz: Für die südlich an das Baufeld angrenzende Baumreihe ist eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in dieser Grenzzone entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (bspw. Bauzäune und/oder Einzelbaumschutz) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB (vgl. S 01) festgelegt und dokumentiert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind daher während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune, Einzelbaumschutz o.ä.) vorzusehen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzbeständen und gehölzgebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Ansonsten befinden sich im Umfeld des Plangebiets keine angrenzenden Gehölze, die beeinträchtigt werden könnten.

- V 04** 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: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu Regelungen zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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 Festsetzung betrifft gleichermaßen gegebenenfalls erforderliche Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, maschinell gestützte Bodenerkundungen sowie die Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit vorbereitende (Erd-)Arbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall ist allerdings zwingend eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben durchzuführen.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen¹

C 01 Anlage eines Blühstreifens: Um erhebliche Störungen der betroffenen Wiesenschafstelze durch das Vorhaben zu kompensieren (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen ist die Anlage eines Blühstreifens notwendig. Die Wiesenschafstelze benötigt Ackerflächen, die mit Kräutersäumen und Randstreifen reichlich Nahrung in Form von Sämereien und Insekten sowie ausreichend Deckung für die Bodennester gegenüber widriger Witterung und Beutegreifern bieten. Zu eng durch Gehölze gegliederte Freiräume werden von der Art gemieden. Durch die Anlage eines Blühstreifens kann das lokale Bruthabitatpotenzial nachweislich optimiert werden, da durch die damit verbundene Minderung des Konkurrenzdrucks im Maßnahmenumfeld eine deutlich höhere Siedlungsdichte möglich wird – vgl. dazu hilfsweise auch: Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen (PNL, 2010). Nach Erfahrungen der vorstehend zitierten Untersuchung kann durch die Schaffung eines 0,1 ha großen Blühstreifens ein neues Revier der Wiesenschafstelze im Maßnahmenumfeld etabliert werden. Da von einem Revierverlust ausgegangen wird, so ist als Ersatz auch ein jährlich wiederkehrender Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen; die Streifenbreite muss dabei mindestens 7-10 m, die Streifenlänge mindestens 100 m betragen; eine vollständige Randlage dieses Blühstreifens zu Wegen - ausgenommen Wiesenwege - ist nicht zulässig. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten Kräutermischung (bspw. ‚LJ Blühstreifen‘ von AGRAVIS oder Saatgutmischung ‚Visselhöveder Nützlingsstreifen‘ von CAMENA); im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf dieser Teilfläche auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten; die Entwicklungszeit des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und wiederum neu eingesät; die Maßnahmenfläche unterliegt also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die CEF-Maßnahme zur Anlage eines Blühstreifens für die Wiesenschafstelze ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Offenlandarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um erhebliche Störungen der betroffenen Wiesenschafstelze durch das Vorhaben zu kompensieren und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen ist die Anlage eines Blühstreifens notwendig. Die Kreisstadt Heppenheim ist Eigentümerin der nördlich angrenzenden Teilfläche (Flurstück Nr. 105/4), weshalb dessen Verfügbarkeit gewährleistet ist. Dort soll im größtmöglichen Abstand zum geplanten Sondergebiet, nördlich begrenzt durch einen landwirtschaftlichen Wiesenweg der erforderliche Blühstreifen (mindestens 1.000 m²) errichtet werden. Der Fachgutachter hat dieser Fläche als möglichen Standort zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert und die Maßnahme als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen.

Geplante Lage und Sicherung des Blühstreifen und der Funktionskontrolle:

Gemäß Abstimmung mit der Kreisstadt Heppenheim sowie nach fachlicher Prüfung zur entsprechenden Eignung durch den beauftragten Artenschutzgutachter steht eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 105/4, welches sich vollständig im Eigentum der Stadt Heppenheim befindet, zur Verfügung. Dieses Grundstück ist ausreichend groß, um hier den Blühstreifen für die Wiesenschafstelze herzustellen (siehe Abbildung 13). Die Kostentragung für die Maßnahmenumsetzung und -pflege durch den ZAKB wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Heppenheim und dem ZAKB verbindlich geregelt. Auch die zu dem Blühstreifen durchzuführende Funktionskontrolle (siehe Sonstige

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

Maßnahme „S 03“ in der Artenschutzprüfung), die von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen ist, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können, wird über den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.



Abbildung 13: Skizzen zur Dokumentation der mit dem Fachgutachter abgestimmten Lage des Blühstreifens mit Darstellung des Geltungsbereichs zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (unmaßstäblich; Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 23.06.2020; Quelle Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 31.01.2022 unter <https://www.gds.hessen.de/>; der Blühstreifen ist rot umrandet)

I.1.9.3 FCS-Maßnahmen²

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

I.1.9.4 Kompensationsmaßnahmen

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

I.1.9.5 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 Ökologischen Baubegleitung ist zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Es steht dem Vorhabenträger zudem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen 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 Verschluss von Bohrlöchern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan 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.

S 03 Monitoring: Für die Maßnahme C 01 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Standortwahl oder dem eingesetzten Saatgut vornehmen zu können. Eine Laufzeit von 5 Jahren wird als hinreichend angesehen. Die UNB erhält einen jährlichen Monitoring-Bericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Monitoring ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Offenlandarten durch die Funktionskontrolle des erforderlichen Blühstreifen (siehe CEF-Maßnahme „C 01“ in der Artenschutzprüfung) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die entsprechende Monitoringmaßnahme zur Funktionskontrolle wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem ZAKb rechtlich gesichert. Die Funktionskontrolle ist von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

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

I.1.9.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das für die Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Darüber hinaus sind bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze verbindlich standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle bei Baumgehölzpflanzungen ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb keine nennenswerten Beeinträchtigungen für den Vorhabenträger zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten wird auch diese Maßnahme verbindlich festgesetzt.

E 02 Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Beleuchtung – auch bei der Durchführung von Betriebsabläufen – sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen oder abzuschirmen sind, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahme entzieht sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und wird daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 03 Verzicht auf Trassierband: Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Kreisstadt Heppenheim zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich,

ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 04** *Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von rund 10 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich das Plangebiet als offene Ackerfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb mit der Festsetzung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für den Vorhabenträger verbunden sind. Um die Barrierewirkung der Anlage für Kleinsäuger noch weiter zu reduzieren, wird über die Empfehlung des Fachgutachters hinaus festgesetzt, dass die Größe der „Drahtfenster“ (Durchlässe für Kleinsäuger) des bis zu 50 cm tief einzugrabenden Zauns auf Höhe des natürlichen Geländes ca. 20 x 20 cm einzuhalten ist. Dies entspricht dem empfohlenen Bodenabstand von Zäunen gemäß dem Dialogforum „Erneuerbare Energien und Naturschutz“, einem Gemeinschaftsprojekt von BUND und NABU Baden-Württemberg (siehe Abschnitt „Zäune als Barrieren für Tiere“ unter <https://www.dialogforum-energie-natur.de/photovoltaik/konflikte-und-loesungen/arten-schutz>). Durch das Eingraben des Zaunes können Wildschweine aus dem Plangebiet wirksam herausgehalten werden, da diese Beschädigungen auf der Erweiterungsfläche des AWZ verursachen können und sich das Einwandern von Fressfeinden auch nachteilig auf Reptilienhabitate auswirken kann. Entsprechend ist es sinnvoll, den Zaun bis 50 cm tief einzugraben, da die Wildschweine Zäune auch „unterwandern“ könnten. Der Abstand zwischen den Durchlassöffnungen darf 15,0 m nicht überschreiten.

- E 05** *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, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf den für die Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums vorgesehenen Grundstücken befinden sich keine Gebäude, die zum Vollzug des Bebauungsplanes abgerissen werden müssten, sodass hierdurch keine Quartierverluste für Fledermäuse entstehen. 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.

I.1.9.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 05	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Vollständiger Gehölzerhalt	V 02	Vermeidung	Zeichnerische Festsetzung sowie Textfestsetzung
	Gehölzschutz	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Anlage eines Blühstreifens	C 01	CEF	Zeichnerische Festsetzung sowie Textfestsetzung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Monitoring	S 03	Sonstige	Städtebaulicher Vertrag
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung	Empfehlung

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

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz ³												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01												
V 01												
V 02												
V 03												
V 04*												

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

* Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

³ Alle Maßnahmen deren Umsetzung ohne zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden hierbei keine Berücksichtigung

I.1.9.8 Fazit der Artenschutzprüfung

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

Der Fachgutachter 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 32 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für acht Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für zwei Vogelarten 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 Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums (AWZ) in Heppenheim kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.9.9 Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- **Beschränkung der Rodungszeit:** Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.
- **Beschränkung der Ausführungszeit:** Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

- **Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:**

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine

fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

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 der §§ 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, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten 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.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

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. Beispielfhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

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. umzubrechen 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.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, auch über die Festsetzungen hinausgehend, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Eine Festsetzung zur verbindlichen Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.10 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Mit der vorliegenden Planung ist ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich nutzbare Gemarkungsfläche Heppenheims dauerhaft entsprechend reduziert. Die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsfläche wurde dennoch als wesentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung der Kreisstadt Heppenheim berücksichtigt, die entsprechenden Belange wurden aber zugunsten der Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums zurückgestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 2,58 ha, wovon derzeit ca. 2,31 ha als landwirtschaftliche Fläche festzustellen ist. Die Restfläche ist im Bestand als Straßenverkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün ausgebildet. Das Plangebiet ist entsprechend durch den Ratsäckerweg bereits verkehrlich erschlossen, weshalb keine weiteren Landwirtschaftsflächen für die Herstellung von ergänzenden Straßenflächen beansprucht werden müssen, was auch Sicht der Kreisstadt Heppenheim ein erheblicher Vorteil des Plangebiets ist.

Die Kreisstadt schöpft im Übrigen alle Möglichkeiten der Innenentwicklung des Stadtgebiets aus, gelangt hier aber vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse an ihre Grenzen. Darüber hinaus bestehen für die vorgesehene Nutzung keine geeigneten Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für die geplanten Entwicklungen ist. Infolgedessen steht der Kreisstadt kein alternativer Standort für eine Erweiterung des Abfallwirtschaftszentrums zur Verfügung, der nicht mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen einherginge. Durch die bisher nur einseitig genutzte Erschließungsstraße wird der Flächenverlust jedoch weitestgehend minimiert.

Im Rahmen des Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS) wurde für das Plangebiet die Wertigkeitsstufe 1a eingestuft. Hierzu ist anzumerken, dass die höchste Wertigkeitsstufe 1a nahezu für alle landwirtschaftlichen Flächen an der Bergstraße und in der Riedebene gilt. In der gesamten Gemarkung Heppenheim gibt es nur im östlichen Bereich in Richtung Odenwald kleine Flächen, die „nur“ der Wertigkeitsstufe 1b zugeordnet sind. Insbesondere alle an den Siedlungsbereich der Kernstadt angrenzenden Landwirtschaftsflächen haben die gleiche hohe Wertigkeitsstufe, so dass diese kein Unterscheidungskriterium bei der Flächenauswahl darstellt.

Die Kreisstadt Heppenheim kann die Entsorgungssicherheit des gesamten Stadtgebiets ohne eine Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen nicht sicherstellen und trifft deshalb eine entsprechende Abwägungsentscheidung zugunsten der vorliegenden Planung und entgegen den berechtigten Interessen und Belangen der Landwirtschaft.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werden diesbezügliche Bedenken aufgrund der guten Lage zum bereits bestehenden Abfallwirtschaftszentrum zugunsten der geplanten Maßnahme zurückgestellt.

Der Ausgleich der planungsbedingt entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt soll durch die Zuordnung von Ersatzmaßnahmen eines privaten Ökokontos erfolgen. Hierdurch wird

gewährleistet, dass keine zusätzlichen Flächen, insbesondere keine Landwirtschaftsflächen, benötigt werden.

Dem Verlust von Landwirtschaftsflächen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft entgegengewirkt. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen im Umweltbericht wird zudem verwiesen. Die festgesetzte Mindestbegrünung des Grundstücks durch Sträucher und Bäume gewährleistet zudem die optische Einbindung in das Landschaftsbild.

Landwirtschaftsflächen dienen im Übrigen nicht immer der Nahrungs- und Futtermittelproduktion, sondern werden häufig auch für Zwecke der Hobbytierhaltung genutzt und auf den Ackerflächen wird zunehmend auch Biomasse für die Energieerzeugung (Mais, Elefantengras etc.) angebaut, obwohl die Flächeneffizienz des Biomasseanbaus weit unter der Flächeneffizienz von Freiflächenphotovoltaikanlagen oder Windkraftanlagen bleibt. Vorliegend ist der Flächenverbrauch vergleichsweise gering, da bestehende Erschließungsflächen, die bislang nur einseitig genutzt wurden, mitgenutzt werden können. Aufgrund der angrenzenden Lage zum bestehenden Abfallwirtschaftszentrum sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aus Sicht der Kreisstadt Heppenheim als vertretbar und städtebaulich begründet eingestuft. Das Plangebiet betrifft auch ausdrücklich kein Natura 2000-Gebiet sondern liegt in räumlichen Abstand zu entsprechenden Schutzgebieten. Die vorliegende Planung wird als angemessener Kompromiss aus allen zu berücksichtigenden Belangen, einschließlich denen der Landwirtschaft, erachtet. Eine Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist darüber hinaus nach wie vor möglich.

Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend befinden sich keine Waldflächen. Durch die Planung sind daher keine Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

I.1.11 Kampfmittelräumdienst

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 14.12.2022 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-H 3884-2022) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Für das Plangebiet wurde daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) beauftragt und entsprechend eine geomagnetische Prospektion zur Erfassung von militärischen Kampfmitteln durchgeführt. Die Sondierung erfolgte auf einem Abschnitt mit einer Ausdehnung von insgesamt etwa 22.000 m². Es wurden mehrere Störpunkte erfasst, die möglicherweise militärische Kampfmittel im Erdreich anzeigen. Diese Objekte sind unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 des Gesetzes über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz – SprengG) aufzudecken. Auf die fachlichen Erläuterungen zur geophysikalischen Prospektion, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wird zudem verwiesen.

Der ZAKB wird die erforderlichen Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten durchführen lassen. Zu rechtlichen Sicherung der erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen wird die Kreisstadt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag mit dem ZAKB abschließen, in dem die verbindliche Durchführung der Maßnahme vor Baubeginn bestimmt wird. Die Kosten der erforderlichen Maßnahmen sind seitens des ZAKBs zu tragen, was ebenfalls in dem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt wird.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

I.1.12 Energiewende und Klimaschutz

Die Kreisstadt Heppenheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) 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.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 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.

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) und seitens der Stadt Heppenheim auch gewünscht. So sind auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaikmodule können im Übrigen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden. Dachflächen baulicher Anlagen mit hoher Brandlast (z.B. Lagerflächen für Gelber Sack und Sperrmüll) sind von dieser Verpflichtung ausdrücklich ausgenommen. Hier ist es in der Praxis üblich, dass solche Dachflächen aufgrund der erhöhten Brandlast lediglich mit einer Textilhaut bespannt werden.

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 sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen – auch über die Festsetzungen hinausgehend – zu begrünen sowie größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.9.9 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen – auch über die Festsetzungen hinausgehend – mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen. Da die Dachformen im Plangebiet grundsätzlich freigestellt sind, ist eine verbindliche Festsetzung der Dachausrichtung und -neigung nicht sinnvoll, da je nach Verwendung (PV-Anlage und/oder Gründach) unterschiedliche Anforderungen maßgebend sein können. Durch die Freistellung der Dachformen soll auf der einen Seite die nutzerspezifischen Gebäudeanforderungen berücksichtigt werden und auf der anderen Seite aber auch der immense ökologische Nutzen von Gründächern und/oder Photovoltaikanlagen leicht umsetzbar sein. Gründächer sind zwar grundsätzlich auch bei geneigten Dächern bis ca.

30° Dachneigung möglich, jedoch steigen mit der Dachneigung auch die aufzubringenden Kosten. Bei künftigen Gebäuden wird der ZAKB eine Dachausrichtung zur Nutzung der Solarenergie vorsehen, sofern geneigte Dachflächen realisiert werden. Bei vorzugsweise zu errichtenden Flachdächern erübrigt sich die Frage der Dachausrichtung. Nachdem bis auf eine Nordausrichtung alle Dachrichtungen für die Solarnutzung geeignet sind, ist eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan aus Sicht der Kreisstadt nicht erforderlich.

- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Die Kreisstadt Heppenheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) 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. Die aktuelle Entwicklung der Energiegesetzgebung des Bundes trägt ebenfalls dazu bei, dass die Bauherrschaft sich frühzeitig mit der Frage der erneuerbaren Energien befassen. Eine zwingende Festsetzung kann hier ggf. sogar besseren Technologien der Zukunft im Weg stehen. Die aktuelle Gesetzeslage in Bezug auf die Verwendung regenerativer Energien erscheint nach Auffassung der Kreisstadt für das vorliegende Plangebiet angemessen und ausreichend.

I.1.13 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesautobahn BAB 5) und ist durch die entsprechende Anlage einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Kreis Bergstraße, die Bundesrepublik Deutschland oder die Kreisstadt Heppenheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Neben den verkehrslärmbedingten Immissionen ist mit möglichen Geruchsmissionen von der benachbarten Kläranlage auf das Plangebiet zu rechnen. Mögliche Beeinträchtigungen werden von Seiten des ZAKBs im Rahmen der konkreten Objektplanung anhand einer orientierenden Geruchsmissionsprognose überprüft. Hierbei sollen zudem auch mögliche geruchsbedingte Beeinträchtigungen aus dem bestehenden Betriebsgelände des Abfallwirtschaftszentrums sowie der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets als Erweiterungsflächen des AWZ untersucht werden. Die benötigten Informationen für eine orientierende Geruchsmissionsprognose sind zum derzeitigen Planungsstand noch nicht hinreichend genau feststellbar, weshalb die durchzuführende Untersuchung im Rahmen der konkreten Objektplanung zu vollziehen ist. Der Umgang mit organischen Stoffen beinhaltet stets ein gewisses und kaum kalkulierbares Potential an Geruchsbildung. Da das Sondergebiet jedoch in einer ländlichen Region und zudem in günstiger Lage, d.h. in ausreichender Entfernung, in Bezug auf die nächstgelegenen Wohngebiete Heppenheims liegt, ist diesbezüglich kaum mit einer wahrnehmbaren Belastung zu rechnen. Im Bereich der benachbarte Kläranlage befindet sich jedoch ein betriebszugehöriges Wohnhaus, welches einen entsprechenden Schutzanspruch aufweist. Um insbesondere zukünftige Geruchsmissionskonflikte zu vermeiden, wird bereits auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die im Bereich des bestehenden

Wohnhauses auf der Kläranlage nicht zu wesentlichen zusätzlichen Geruchsimmissionen führen. Der entsprechende Nachweis ist in Rahmen der Objektplanung zu führen. Durch die ergänzende Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes kann einer Verschlechterung der derzeitigen Situation hinsichtlich des Geruchskonfliktes entgegengewirkt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die Staubentwicklung abzu prüfen sind, um Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen auszuschließen. Prognosen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht zweckmäßig, da hierfür genauere und verbindliche Kenntnisse über die künftige Grundstücksnutzung vorliegen müssten (wo entstehen welche Betriebsbereiche, welche Flächenbefestigungen sind vorgesehen, welche Betriebsanlagen wirken ggf. abschirmend, welche Maßnahmen zur Minderung der Entstehung von Staub sind vorgesehen, bzw. werden von der Genehmigungsbehörde vorgegeben).

Von den Sondergebietsflächen sind jedoch keine wesentlichen Immissionsbelastungen durch Erschütterungen, Strahlung oder Klimabelastungen zu erwarten.

I.1.14 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Kreisstadt Heppenheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird jedoch seitens der zuständigen Fachbehörde darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG befinden (Heppenheim 048 und 062) befinden, weshalb nicht auszuschließen ist, dass sich auch im Plangebiet selbst archäologische Bodenfunde befinden könnten. Um eine Zerstörung möglicher Bodendenkmäler auszuschließen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Hierzu wurde eine geomagnetische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt. Die Sondierung erfolgte auf einem Abschnitt mit einer Ausdehnung von insgesamt etwa 22.000 m². Dabei wurde im nordöstlichen Randbereich ein Hinweis auf eine frühere Besiedelung in Form einer verfüllten Grube und möglicherweise eines verfüllten Grabens erfasst. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen wird daher mit diesem abgestimmt. Auf die fachlichen Erläuterungen zur geophysikalischen Prospektion, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wird zudem verwiesen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion informiert und erneut um Stellungnahme gebeten. Im Zuge dessen wurde mitgeteilt, dass die vorliegende Planung von Seiten der zuständigen Fachbehörde, im derzeitigen Stadium vorerst abgelehnt wird, da sich der Erhaltungszustand des Bodendenkmals anhand des vorgelegten Gutachtens nicht ablesen lässt und somit nicht sichergestellt werden kann, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Dies ist aus Sicht der Kreisstadt nachvollziehbar. Seitens der Fachbehörde wird weiter darauf hingewiesen, dass zur Überprüfung der Qualität der archäologischen Befunde ergänzend eine qualifizierte Prospektion in Form von Suchschnitten durchzuführen ist. Die konkrete Umsetzung und Lage der Suchschnitte sind dabei mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie frühzeitig abzustimmen. Die erforderlichen Untersuchungen sollen auch nach Auffassung der Kreisstadt zwingend durchgeführt werden. Die Kosten der erforderlichen Untersuchung sind dabei vom ZAKB zu tragen.

Eine Durchführung der erforderlichen archäologischen Untersuchung ist zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich, da seitens des Vorhabenträgers noch kein Flächenzugriff besteht. Der bereits gefasste Kaufvertrag zum Grunderwerb bestimmt, dass der Eigentumsübergang erst nach der Schaffung des Baurechts vollzogen wird, d.h. nach Abschluss und Inkrafttreten der

vorliegenden Bauleitplanung. Um die verbindliche Durchführung der erforderlichen Untersuchungen dennoch rechtlich zu sichern, wird die Kreisstadt diesbezüglich einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ZAKB abschließen. Darin soll neben der entsprechenden Maßnahmenverpflichtung auch die Kostenübernahme seitens des ZAKB vertraglich geregelt werden.

Nach Auffassung der Kreisstadt kann der weitere Untersuchungsbedarf nicht dazu führen, dass die vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht zu ihrem Abschluss geführt werden dürfen, denn die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes und insbesondere auch der Flächennutzungsplanung steht außer Frage. Der ZAKB wird alle erforderlichen Untersuchungen zu gegebener Zeit durchführen lassen, weshalb das Bauleitplanverfahren auch ohne abschließende Untersuchungsergebnisse zum Abschluss gebracht werden soll. Für den späteren Planvollzug ist der Abschluss der erforderlichen Untersuchungen jedoch unbedingt zu berücksichtigen. Eine Zerstörung von möglichen Bodendenkmälern soll verhindert werden. Hierzu sollen die Flächen des Plangebiets vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. dem Beginn von Erd- oder Gründungsarbeiten durch eine qualifizierte Prospektion untersucht werden. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Prospektion wird im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Es wird weiter 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 hessenARCHÄOLOGIE (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).

I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert von einem „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“, ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist folglich den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung als „Sonderbauflächen“ (SO) mit den Zweckbestimmungen „Energie- und Abfallwirtschaft, Abfall- und Wertstofflogistik“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zum Inhalt. Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Verkehrsflächen nicht um überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen handelt.

Nördlich der Sonderbauflächen wird auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche dargestellt. Diese wird in Vorbereitung des erforderlichen Blühstreifens sowie der geplanten Versickerung von zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Planbereich mit der Kennzeichnung „SO“ wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Energie- und Abfallwirtschaft, Abfall- und Wertstofflogistik“ festgesetzt.

Dabei sind Anlagen zulässig, die der Energie- und Abfallwirtschaft sowie der Abfall- und Wertstofflogistik dienen, wie z.B. Biomasseaufbereitung und -behandlung (insbesondere z.B. Aufbereitung von Holz zur thermischen Verwertung), Betrieb eines Fuhrparks zur Abfall- und Wertstofflogistik, Büro-, Lager- und Funktionsgebäude mit entsprechendem Nutzungszweck einschließlich Betrieb eines Wertstoffhofs sowie Zwischenlagerung von Deponiebaustoffen oder auch Nebennutzungen wie Sanitärgebäude, Waagen, Garagen, Werkstätten, Lagerflächen etc., die dem Betrieb dienen.

Um insbesondere zukünftige Geruchsmissionskonflikte zu vermeiden, soll bereits auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung die geplante Entwicklung dahingehend gesteuert werden, dass nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die im Bereich des bestehenden Wohnhauses auf der Kläranlage (Ratsäckerweg Nr. 14) nicht zu wesentlichen zusätzlichen Geruchsmissionen führen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass der entsprechende Nachweis in Rahmen der Objektplanung zu führen ist. Durch die ergänzende Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes kann einer Verschlechterung der derzeitigen Situation hinsichtlich des Geruchskonfliktes entgegengewirkt werden.

Sonstige Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Gewerbenutzung, sind unzulässig.

Die dauerhafte Lagerung von Wertstoffen ist ebenfalls unzulässig.

I.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Erscheinungsbild und die Kubatur der baulichen Anlagen sollen sich am vorhandenen Bestand im Umfeld des Plangebiets orientieren. Bei der Ermittlung der GRZ sind alle Hauptanlagen zu berücksichtigen. Hierzu zählen aufgrund der vorliegenden geplanten Nutzung neben den Gebäuden beispielsweise auch der Fuhrpark, das Lager der leeren Müllsammelgefäße und das Zwischenlager für Deponiebaustoffe. Aufgrund dieser großen Flächen von Hauptnutzungen, die keine Gebäude sind, wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen erfordern neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden auch weitere bauliche Anlagen wie Mitarbeiterstellplätze, Zufahrten, Zuwege usw. Es wird daher bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden kann.

Im gesamten Plangebiet sind alle baulichen Anlagen durch die festgesetzte maximale Höhe begrenzt. Hierbei erfolgt eine Staffelung der Höhen, sodass für bauliche Anlagen im Bereich angrenzend zum Ratsäckerweg eine maximale Höhe von 14,00 m zulässig ist, im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch nur eine maximale Höhe von 12,00 m. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen orientieren sich an den Gebäudehöhen der Umgebungsbebauungen und berücksichtigen zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. So sind im Bereich der Biogasanlage Heppenheim beispielsweise ebenfalls Gebäudehöhen von bis zu 14,00 m zulässig. Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird der in der Straßenfläche gekennzeichnete Höhenpunkt B = 94,92 müNN bestimmt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl, Photovoltaik Elemente etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

I.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet „SO“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierzu wird bestimmt, dass die maximale Gebäudelänge auf 90,0 m beschränkt ist. Das Maß orientiert sich hierbei an der Länge der Bestandsbebauungen in der Umgebung des Plangebiets sowie den langfristigen Nutzungsanforderungen des ZAKB. Abgesehen davon ist die Bauweise im Übrigen freigestellt, um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Zudem kann dadurch bestmöglich auf nutzerspezifische Anforderungen an die Bauweise eingegangen werden.

Die vorliegend geplante Bebauung ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) zu errichten. Damit bleibt das Plangebiet auch weiterhin für bodennahe Kaltluft durchströmbar. Wesentliche Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima oder gar regionale Klimaveränderungen sind daher nicht zu erwarten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Diese überbaubaren Flächen werden im Hinblick auf die sich künftig ggf. wandelnden Rahmenbedingungen des Abfallwirtschaftszentrums bewusst etwas offener gehalten, damit der Bebauungsplan nicht in kurzen Zeitabständen durch Änderungsverfahren nachgesteuert werden muss. Es ist auch zu beachten, dass z.B. die Lagerung von Müllsammelbehältnissen (Mülltonnen) im Bereich der Betriebsflächen der Hauptnutzung eines Abfallentsorgungsunternehmens zuzurechnen ist und daher ebenfalls nur innerhalb einer überbaubaren Fläche stattfinden kann. Das gleiche gilt für die Standplätze der Müllsammelfahrzeuge, die ebenfalls der Hauptnutzung zuzurechnen sind. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen sowie Zufahrten und Fahr- und Rangierflächen grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Randbereiche zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen durch Gehölzpflanzungen gestaltet. Aufgrund der Eingrünung des Standortes und der Entfernung zu anderen baulichen Nutzungen ist eine restriktivere Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

I.3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen – auch Fahrradstellplätzen – ist gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Üblicherweise sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt hierzu auch keine weitere Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen für PKWs mit ihren Einfahrten sowie für Fahrradstellplätze oder Stellplätze für Lastenräder und Nebenanlagen, sodass diese im Rahmen der späteren Objektplanung grundsätzlich frei nach den nutzerspezifischen Anforderungen umgesetzt werden können. Innerhalb des Plangebiets sind diese jedoch aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen, Grünflächen sowie Bereichen der Ein- und Ausfahrt weitestgehend nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Diese überbaubaren Grundstücksflächen sind hinreichend groß festgesetzt, um auch Platz für erforderliche Stellplätze zu bieten.

I.3.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden ebenfalls

im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7.3) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.9) – folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind.
- Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets sind Dächer jeweils zu einem Anteil von mindestens 50% in mindestens extensiver Form zu Begrünen. Die Festsetzung schließt auch noch zu errichtende Garagen oder Carports ein. Von der Verpflichtung ausgenommen sind aus statischen Gründen jedoch Büro- oder Lagercontainer, da diese als fertige bauliche Anlagen nicht oder nur sehr schwer entsprechend umzurüsten wären. Ebenfalls ausgenommen sind Dachflächen baulicher Anlagen mit hoher Brandlast (z.B. Lagerflächen für Gelber Sack und Sperrmüll). Hier ist es in der Praxis üblich, dass solche Dachflächen aufgrund der erhöhten Brandlast lediglich mit einer Textilhaut bespannt werden. Auf die Dachbegrünung kann ansonsten nur verzichtet werden, sofern die betreffende Dachfläche zu mindestens 90% mit Photovoltaikerelementen belegt ist und diese ab einer Dachneigung von 15° dachparallel ausgerichtet sind. Bei einer dachparallelen Montage werden die Module mit dem gleichen Neigungswinkel aufgebracht, wie ihn das Dach selbst aufweist, sodass eine zusätzliche Aufständigung der Module, um den Ertrag zu erhöhen, nicht notwendig ist. Eine dachparallele Installation ist vorwiegend bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sinnvoll. Für Flachdächer oder auch Pultdächer, die eine zu geringe Neigung aufweisen, kann es sinnvoller sein, die Module aufzuständern, um den Ertrag zu steigern. Die Möglichkeit des Verzichts auf die Dachbegrünung möchte sich die Kreisstadt ausdrücklich vorbehalten, da so die Errichtung von PV-Anlagen auf nahezu der gesamten Dachfläche umgesetzt werden kann, ohne dass hierfür eine wirtschaftliche Doppelbelastung aufgrund der zusätzlichen Anforderung, die PV-Elemente in aufgeständerter Bauweise über dem verbindlich zu begrünenden Dach zu errichten, entsteht.
- Im Sinne einer optischen Abgrenzung zu den umliegenden Landwirtschaftsflächen werden in den entsprechenden Randbereichen des Plangebiets Flächen in einer Breite von 5 m zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Baumpflanzungen sind in dem festgesetzten Pflanzstreifen somit grundsätzlich zulässig. Eine Verschärfung der Festsetzung ist aus Sicht der Kreisstadt jedoch nicht erforderlich. Die optische Abgrenzung ist durch die verbindlichen Gehölzanpflanzungen bereits gegeben. Darüber hinaus wird per Textfestsetzung außerdem bestimmt, dass Zäune mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind und dabei der Zaun bei angrenzenden Landwirtschaftsflächen auf der Innenseite liegen muss.
- Die entlang des Ratsäckerwegs bestehenden Bäumen sind aus ökologischen, optischen und landschaftsbildprägenden Gründen zu erhalten. Aus den gleichen Gründen wird auch die Fortsetzung der bestehenden Baumreihe bis zum Ein- und Ausfahrtsbereich der Erweiterungsflächen des AWZ verbindlich festgesetzt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante

Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- In der in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Diese dient der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und dem ökologischen Ausgleich.
- Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken angrenzend zur Versickerungsfläche im nördlichen Teil des Plangebiets ist zulässig. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität im Rahmen der späteren Umsetzung des Entwässerungskonzeptes gewährleistet. Die Heckenstruktur ist aus Gründen einer optischen Abschirmung in jedem Fall anzupflanzen, ob die Lücke insgesamt etwas weiter rechts oder links ausgerichtet ist, ist dabei nicht von Belang, sofern es für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes dienlich ist.

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 im weiteren Verfahren 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Landschafts-, Stadt- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen bei beleuchteten bzw. selbstleuchtenden Werbeanlagen wird festgesetzt, dass beleuchtete oder durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen unzulässig sind. Selbstleuchtende (= lichtemittierende) Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig. Unbeleuchtete Werbeanlagen sollen allerdings zur Präsentation der ansässigen Betriebe zulässig sein. Werbeanlagen dürfen zudem eine Größe von maximal 2,0 m² je Werbeanlage und in Summe maximal 20,0 m² je Grundstück nicht überschreiten und sind nur im straßenseitigen Grundstücksbereich in einem Abstand von maximal 10,0 m zur Straße zulässig. Gerade für den Wertstoffhof können erkennbare Werbetafeln oder Flaggen z.B. zur Verbesserung der Auffindbarkeit der Einfahrt sinnvoll sein. Auch an anderen Standorten wirbt der ZAKB (dezent) in eigener Sache.

Weitere Vorgaben (z.B. zur Dachform und -neigung) werden nicht für erforderlich erachtet, damit eine gewisse Flexibilität bei der späteren Gestaltung von Vorhaben gewährleistet bleibt. Eine Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird bereits empfohlen. Da die Dachformen im Plangebiet grundsätzlich freigestellt sind, ist eine verbindliche Festsetzung der Dachausrichtung und -neigung nicht sinnvoll, da je nach Verwendung (PV-Anlage und/oder Gründach) unterschiedliche Anforderungen maßgebend sein können. Durch die Freistellung der Dachformen soll auf der einen Seite die nutzerspezifischen Gebäudeanforderungen berücksichtigt

werden und auf der anderen Seite aber auch der immense ökologische Nutzen von Gründächern und/oder Photovoltaikanlagen leicht umsetzbar sein. Gründächer sind zwar grundsätzlich auch bei geneigten Dächern bis ca. 30° Dachneigung möglich, jedoch steigen mit der Dachneigung auch die aufzubringenden Kosten. Bei künftigen Gebäuden wird der ZAKB eine Dachausrichtung zur Nutzung der Solarenergie vorsehen, sofern geneigte Dachflächen realisiert werden. Bei vorzugsweise zu errichtenden Flachdächern erübrigt sich die Frage der Dachausrichtung. Nachdem bis auf eine Nordausrichtung alle Dachrichtungen für die Solarnutzung geeignet sind, ist eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

I.3.6.2 Gestaltung von Einfriedungen

In diesem Zusammenhang wird bestimmt, dass Mauern und geschlossene Sichtschutzzäune als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig sind, um einen möglichst offenen Übergang der baulich nutzbaren Flächen zur umgebenden Landschaft zu erhalten. Zäune sind nur aus Holz oder Metall mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig, um die erforderliche Einzäunung als Einbruch- und Vandalismus-Schutz zu ermöglichen. Das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig.

Die Festsetzung von ausschließlich Holz oder Metall als Material für Einfriedungen erfolgt jedoch neben dem gewünschten offenen Gesamteindruck, der mit entsprechenden Zaunelementen üblicherweise einhergeht (im Gegensatz zu Mauern), vor allem auch aus ökologischen Aspekten. Hierdurch wird insbesondere die Verwendung von Kunststoffzäunen sowie das Einweben von Kunststoffbändern als Sichtschutz in Stabgitterzäunen ausgeschlossen. Hier spielt neben dem offenen Gesamteindruck, der bei Zäunen im Gegensatz zu Mauern üblicherweise gegeben ist, insbesondere auch die Gefahr der Boden- und Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ sowie auch Kunststoffzäune und kleinste Teile von Kunststoff können in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren, wurden andere Materialien außer Holz und Metall ausgeschlossen. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Zur optischen Abgrenzung sind Zäune mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind im Bereich der festgesetzten Gehölzanpflanzungen auf der Innenseite zu errichten. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz bezüglich der Abstände von Einfriedungen im Bereich angrenzende Landwirtschaftsflächen wird hingewiesen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

I.5 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung AWZ Heppenheim“ sowie den Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung AWZ Heppenheim“ in Heppenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 19.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 13.07.2023 jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren wurde entsprechend diesen Beschlüssen, die am 19.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Kreisstadt Heppenheim zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 auf der Internetseite der Kreisstadt Heppenheim veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.07.2023 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus der Kreisstadt Heppenheim öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Kreisstadt eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 19.07.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 01.09.2023 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Kreisstadt Heppenheim um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung des Textteils zum Bebauungsplan und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der Erstellung des Entwicklungsplanes der Nutzungs- und Biotoptypen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Als Fachbeiträge wurde eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt und – soweit erforderlich – in der Bauleitplanung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt sowie eine Vordimensionierung der Versickerung vorgenommen und jeweils der Begründung als Anlage beigefügt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan „Erweiterung AWZ Heppenheim“ wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2026 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung der Entwurfsplanungen zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung auf der Internetseite der Kreisstadt Heppenheim in der Zeit vom 04.05.2026 bis einschließlich

12.06.2026 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.04.2026 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die zu veröffentlichenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Kreisstadt Heppenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Kreisstadt Heppenheim im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger haben während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2026 über die öffentliche Beteiligung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 12.06.2026 gegeben.

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

Die vorliegende Begründung, die zunächst für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung 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.