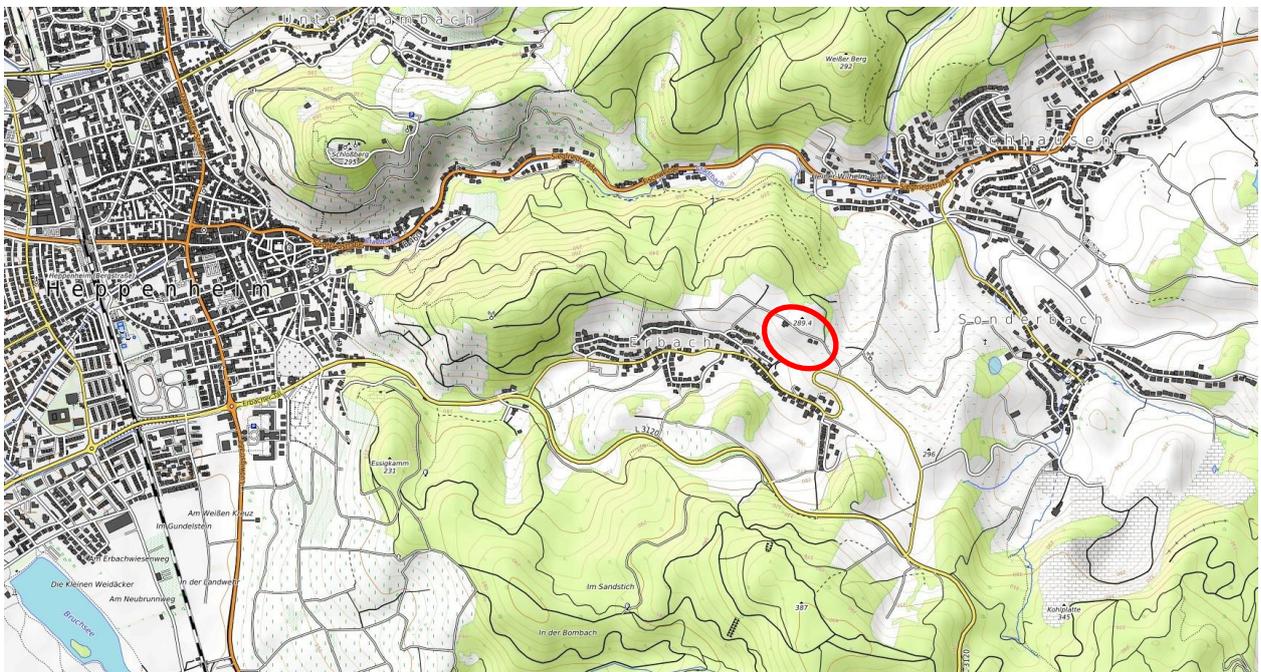




Kreisstadt Heppenheim

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



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

Teil I: Begründung zum Vorentwurf

Juli 2021

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	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.5	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	12
I.1.6	Baugrund, Grundwasser- und Bodenschutz.....	13
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	14
I.1.8	Denkmalschutz	17
I.1.9	Immissionsschutz.....	18
I.1.10	Artenschutz.....	18
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	19
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes	20
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende	20
I.2	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	21
I.3	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	21
I.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
I.3.3	Bauweise, Wohnungsanzahl sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
I.3.4	Stellplätze und Garagen.....	23
I.3.5	Private Grünflächen	24
I.3.6	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ..	24
I.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	25
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	26
I.5	Kostentragung der Bauleitplanung	26
I.6	Planverfahren und Abwägung	26

Folgende Unterlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt:

- Teil II: Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) mit Bestands- und Entwicklungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Kreisstadt Heppenheim beabsichtigt, auf drei bereits bebauten Grundstücken an der Straße „In der Bärenhecke“ im Stadtteil Erbach eine dauerhafte Wohnnutzung zuzulassen, um u.a. dem Erfordernis und Wunsch der Wohnraumschaffung nachzukommen. Die Gebäude mit den Hausnummern 18, 20 und 28 wurden schon Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er als Wochenendhäuser errichtet. Das Gebäude „In der Bärenhecke 28“ wurde dann aber Mitte der 1990er Jahre zu einem Einfamilienwohnhaus um- bzw. ausgebaut.

Das auf dem Grundstück „In der Bärenhecke 18“ (Flurstück Nr. 13) befindliche Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Bewohnung dieses Gebäudes in dem jetzigen Zustand wäre gesundheitsgefährdend und eine Sanierung wirtschaftlich nicht in angemessenem Rahmen möglich. Die Schäden beinhalten schwarzen Schimmel in der Bausubstanz, einen Wasserschaden, wodurch sich das Parkett angehoben hat, Leitungsschäden und ein undichtes Dach. Der aktuelle Eigentümer des Grundstückes möchte daher das bestehende Gebäude abreißen und an dessen Stelle ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bauen lassen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, ist dieser Neubau derzeit nicht ohne weiteres möglich. Da es bislang für alle drei Grundstücke keine planungsrechtliche Grundlage über einen Bebauungsplan oder eine sonstige kommunale Satzung gibt, sollen diese Grundstücke gleichermaßen in den Planbereich einbezogen werden.

Um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und um das Planungsrecht für dauerhaften Wohnraum zu schaffen, soll ein Bebauungsplan im zweistufigen „Regelverfahren“ aufgestellt werden. Mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung können Wohnraumpotenziale gegenüber einer nur temporär genutzten Bebauung als Wochenendhaus ausgeschöpft werden.

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

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

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

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

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

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

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

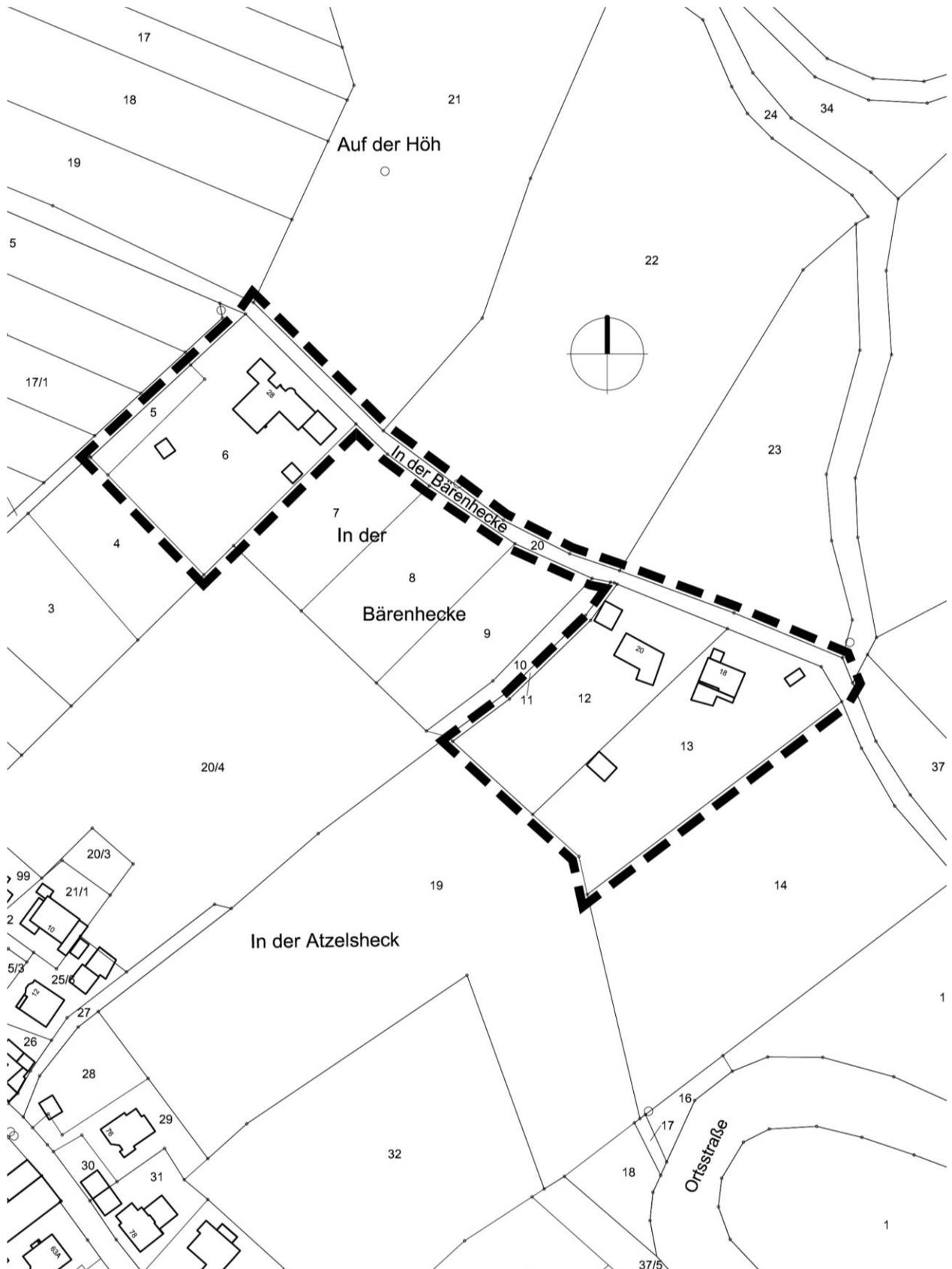


Abbildung 1: Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Bärenhecke“ betroffener Bereich sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Bärenhecke“ in Heppenheim-Erbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: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

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus (siehe Abbildung 2). Richtung Westen, Norden und Osten grenzt ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ an. Die Flächen südlich des Plangebietes bis zum Anschluss an die bestehende Ortslage Erbachs werden aber ebenfalls als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, wohinter sich ein regionalplanerischer Entwicklungsgedanke vermuten lässt.

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

Aufgrund der mit der vorliegenden Bauleitplanung maßvoll zugelassenen, wohnbaulichen Nutzung, die sich sehr an dem baulichen Bestand orientiert, werden die Klimafunktionen nicht anders betroffen, als dies heute schon der Fall ist.

Die Bauleitplanung kann daher voraussichtlich als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten. Dieser Sachverhalt ist allerdings noch im weiteren Bauleitplanverfahren mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt zu klären.

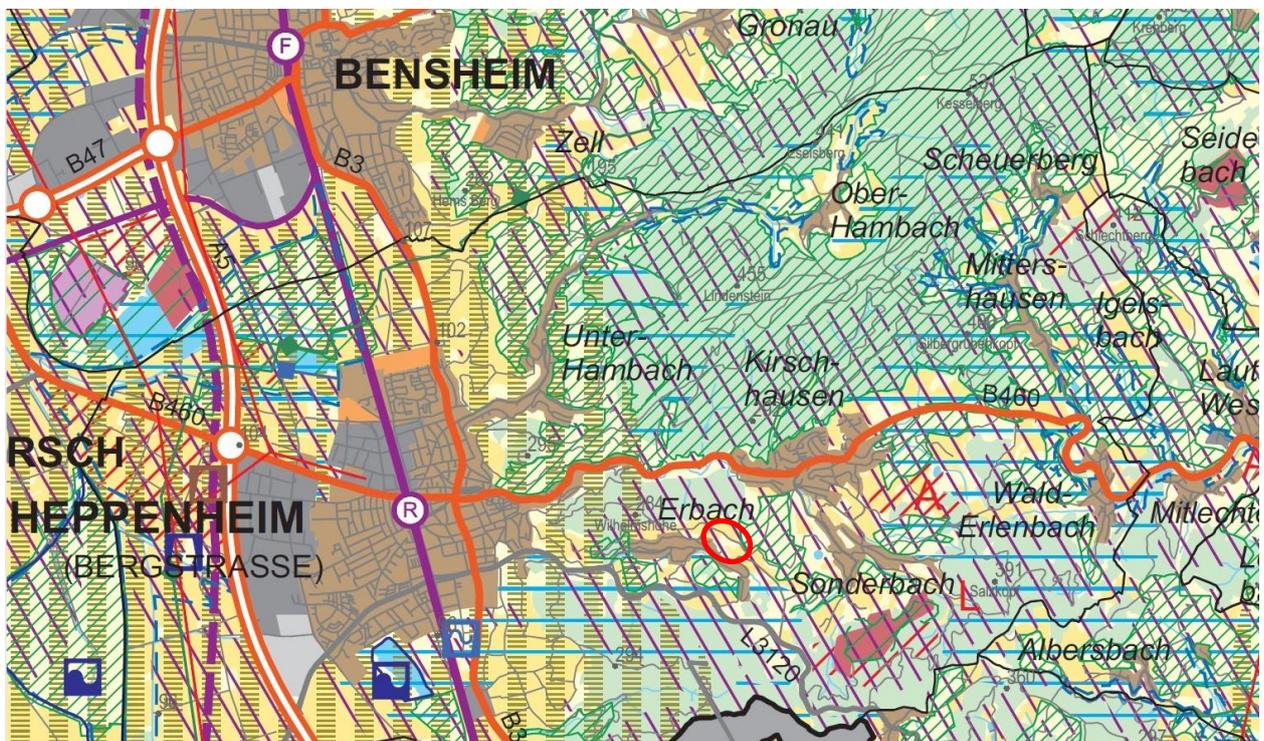


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

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

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

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

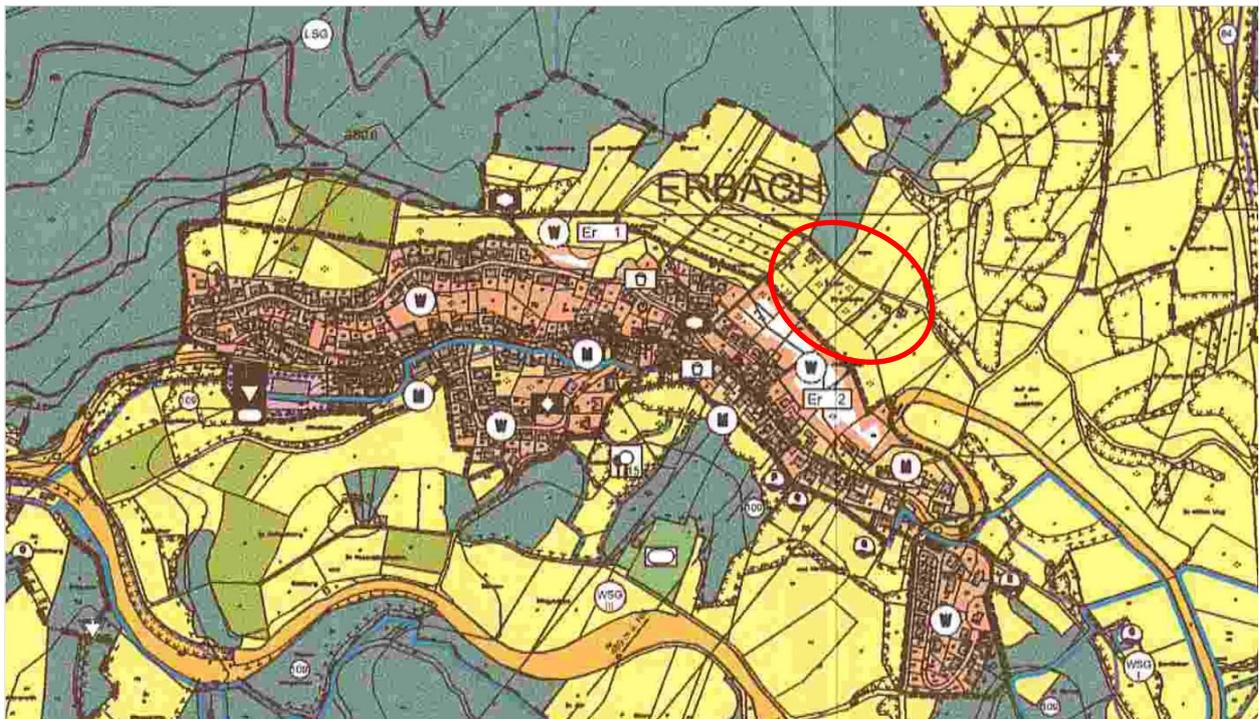


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 20.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist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

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

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

Dieser Umweltbericht und die ebenfalls erforderliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im weiteren Verfahren erstellt und zur Entwurfsplanung ergänzt.



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

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

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

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

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

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

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

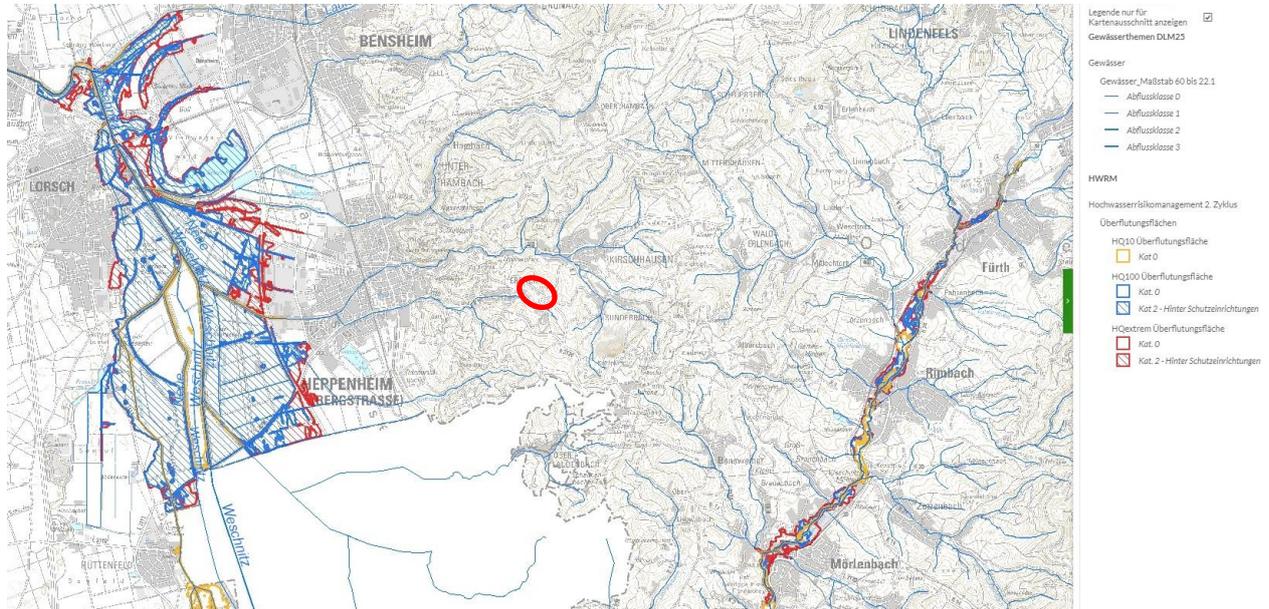


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

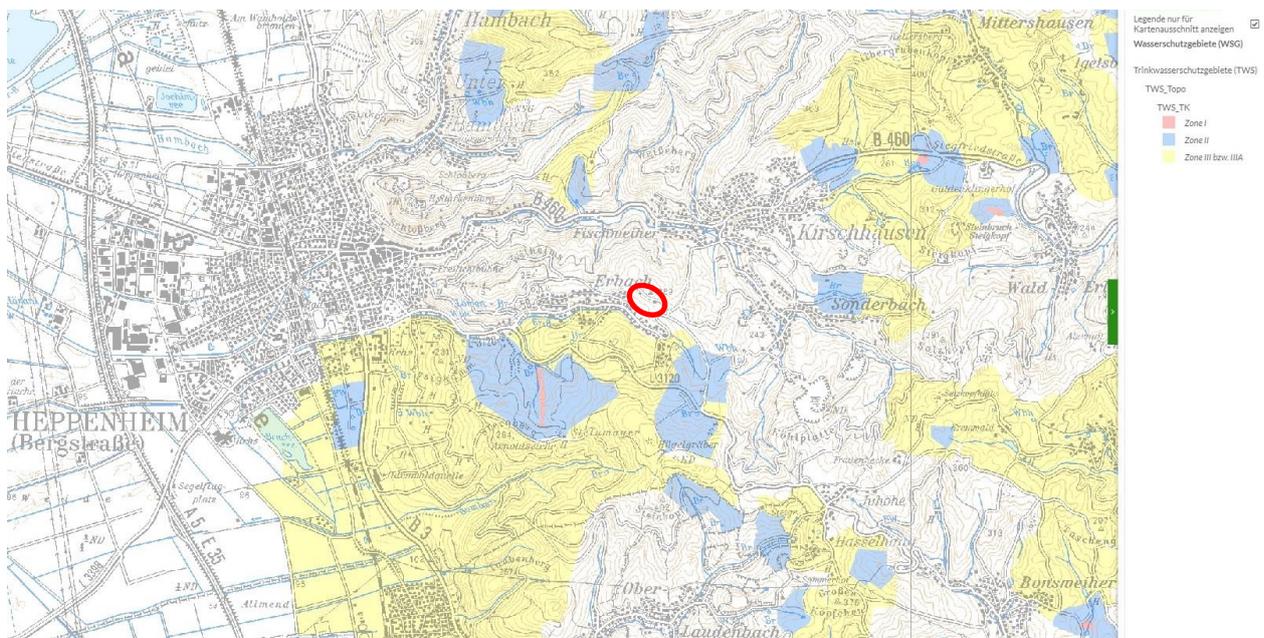


Abbildung 8: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

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

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



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

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

allerdings in den letzten Jahren nicht mehr regelmäßig gepflegt und ist somit einer gewissen Sukzession unterlegen. Nähere Erläuterungen zur Beschaffenheit des Plangebietes sind zu gegebener Zeit dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen sowie den dazugehörigen Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen, welche im weiteren Verfahren erstellt und zur Entwurfsplanung ergänzt werden.

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

I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

I.1.5.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung

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

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

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

I.1.5.2 ÖPNV-Anbindung

Für die „In der Bärenhecke“ lebenden Bürgerinnen und Bürger spielt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewiss eine untergeordnete Rolle. Dennoch ist festzustellen, dass zwei Bushaltestellen in einer fußläufig gut zu erreichenden Entfernung liegen. Die

Haltestelle „Schule“ liegt über den landwirtschaftlichen Wiesenweg auf dem Flurstück Nr. 10 nur etwa 350 m vom Plangebiet entfernt und die Haltestelle „Im Bollerts“ über die Ortsstraße ca. 550 m. Beide Haltestellen sind über die Buslinie 683 regelmäßig an die Pendelstrecke zwischen Heppenheim und Birkenau mit dem jeweiligen Bahnhofsknotenpunkt angeschlossen. Dieses Angebot wird von der Schulbuslinien 694 mit der Fahrtstrecke vom Schulzentrum Rimbach nach Heppenheim noch geringfügig ergänzt. Zudem besteht ein regelmäßiger Anschluss nach Heppenheim über das Ruftaxi 6986, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

I.1.6 Baugrund, Grundwasser- und Bodenschutz

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

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

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

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

- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

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

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

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

I.1.7.2 Wasserqualität

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

I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die für die Bodenversiegelung maßgebliche Grundflächenzahl (GRZ) wird eng am heute schon vorhandenen Versiegelungsgrad festgesetzt, sodass sich hieraus keine wesentlich größere Bodenversiegelung ergibt. Auch der konkret geplante Neubau des Gebäudes mit der

Hausnummer 18 ist in ähnlicher Größenordnung vorgesehen wie das entsprechend abzureißende Bestandsgebäude.

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

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

I.1.7.4 Abwasser

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

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

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

I.1.7.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege

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).

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Der konkrete Löschwasserbedarf ist bei künftigen Bauvorhaben im Zuge der Objektplanung in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung zu konkretisieren und ggf. durch Messungen des Löschwasserdargebotes nachzuweisen. Sollte der Nachweis über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen) auf dem Grundstück zu kompensieren. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat in den Bauvorlagen zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden.

Die Anfahrbarkeit des Planbereiches für Feuerwehr und Rettungsdienste ist durch den Ringschluss über die Ortsstraße sowie die Straßen „In der Bärenhecke“ und „Im Vordersberg“ gegeben und ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.7.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

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

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

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

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

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

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

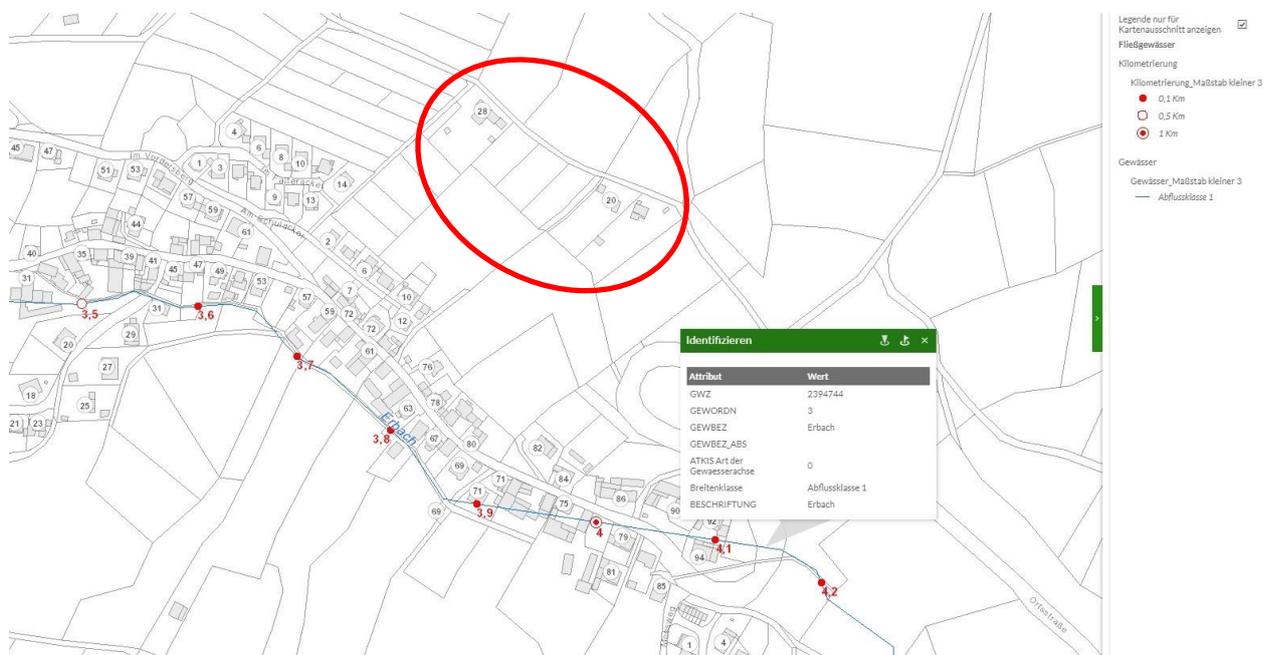


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Gewässern (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.05.2021 unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.7.8 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

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

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

I.1.8 Denkmalschutz

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

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

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



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

I.1.9 Immissionsschutz

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

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

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

I.1.10 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt und zur Entwurfsplanung ergänzt. Die seitens des Fachgutachters noch zu benennenden, zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen werden dann in der Planung berücksichtigt.

Im Sinne des Artenschutzes wird im Textteil des Bebauungsplanes bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahme festgesetzt:

- Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzung verwiesen, wonach bestehende Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind, aber Gehölze, die aufgrund zulässiger Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, auf dem jeweiligen Baugrundstück in Mindestpflanzqualität nachzupflanzen sind, um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten (siehe Kapitel I.3.6.2).

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

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

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

die Fläche ggf. 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.

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

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

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

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

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

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

I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

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

Da sich durch die Überplanung dieser Grundstücke nichts Wesentliches ändert, sind Auswirkungen durch die Planung, insbesondere auch durch den konkret geplanten Abriss und Neubau des Gebäudes mit der Hausnummer 18, auf die umliegenden, überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt Grundstücke nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die im Luftbild erkennbaren, über 70 m im Norden liegenden Waldflächen (siehe Abbildung 9).

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Kreisstadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll aber dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.1.13 Klimaschutz und Energiewende

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

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

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

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen werden in dem sehr kleinen und nur zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehenen Gebiet als zu wenig flexibel erachtet. Eine verdichtete Wohnbebauung, die zentrale Wärmeversorgungsanlagen ggf. mit Kraft-Wärme-Kopplung ermöglichen würde, wäre in Anbetracht der Lage des Plangebietes unangemessen. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

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

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

- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

I.3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

I.3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel zur Schaffung einer dauerhaft zulässigen Wohnnutzung auf den bereits baulich genutzten Grundstücken „In der Bärenhecke“ entsprechend werden die im Plangebiet liegenden Baugrundstücke teilweise als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, wobei eine Unterscheidung durch die beiden Teilbereiche „WR1“ und „WR2“ stattfindet. Der Teilbereich „WR1“ beinhaltet die Grundstücke „In der Bärenhecke 28“, wohingegen die Grundstücke mit den Hausnummern 18 und 20 im Teilbereich „WR2“ liegen. Die Grundstücke werden nicht vollständig als reine Wohngebiete festgesetzt, sondern nur in einer Tiefe von 30 m zur Straßenparzelle, um

zu verdeutlichen, dass keine wesentliche Erweiterung über den heutigen baulichen Bestand hinaus zugelassen werden soll. Die restlichen Grundstücksflächen werden als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt, womit deren tatsächliche, auch heute schon bestehende Nutzung veranschaulicht wird (siehe Kapitel I.3.5 für weitere Erläuterungen).

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

Ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das vor allem gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden. Auch diese Nutzungen sind in zentralerer Lage in der Kernstadt und den Stadtteilen mit einer besseren Erreichbarkeit besonders für Menschen mit geringer individueller Mobilität zielführender aufgehoben.

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

I.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Wegen der Reduzierung der anrechenbaren Wohngebietsflächen und der Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4 ist diese generelle Überschreitungsregelung vorliegend nicht ausreichend, um den baulichen Bestand und die vorgesehene Neubebauung abzubilden. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WR1“ darf die zulässige Grundfläche durch

die Grundflächen der vorgenannten Anlagen daher im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WR2“ wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

Die Festsetzungen zur Traufwand- und Firsthöhe orientieren sich grundsätzlich eng am baulichen Bestand, lassen aber noch einen gewissen Puffer für eine in der Zukunft ggf. gewünschte oder erforderliche energetische Sanierung, bei der z.B. stärkere Dämmmaterialien beim Dachaufbau zu berücksichtigen sind. Dementsprechend wird die Traufwandhöhe im Teilbereich „WR1“ auf 3,00 m und die Firsthöhe auf 6,00 m begrenzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, was vorliegend in der Nutzungsschablone auch getan wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (hier die vorhandene Straße „In der Bärenhecke“) in Fahrbahnmittte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Das Bestandsgebäude und der geplante Neubau im Teilbereich „WR2“ sind weiter von der Straße abgerückt als das Gebäude im Teilbereich „WR1“. Aufgrund der Hanglage des Planbereiches sind im Teilbereich „WR2“ deshalb eine maximale Traufwandhöhe von 2,00 m und eine Firsthöhe von 5,00 m über der Straßenoberkante ausreichend. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird als Traufwandhöhe der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des Gebäudes (Oberfläche der Außenwand) mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe (FH) wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert.

1.3.3 Bauweise, Wohnungsanzahl sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die sich jeweils zu einem Baufenster zusammenschließen, festgelegt. Die Baufenster orientieren sich dabei recht eng am Gebäudebestand bzw. an der vorgesehenen Neubebauung, um größere Erweiterungen gegenüber dem heutigen Zustand zu vermeiden. Damit aber noch gewisse Spielräume hinsichtlich der Lage von Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen, können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc.) als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 2,0 m und breiter als 6,0 m sind.

1.3.4 Stellplätze und Garagen

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

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

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

I.3.5 Private Grünflächen

Um die bauliche Inanspruchnahme der südwestlich gelegenen Hausgärten zu vermeiden und damit deren Schutz zu gewährleisten, sind diese Flächen nicht in die Festsetzung der reinen Wohngebiete (Teilbereiche mit den Kennzeichnungen „WR1“ und „WR2“) einbezogen, sondern werden als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Hierin werden lediglich untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Gartenhütten, Geräteschuppen etc.) bis zu einer Grundfläche in Summe von 40 m² je Baugrundstück sowie Einfriedungen zugelassen. Eine Errichtung von Gartenhütten, Geräteschuppen etc. in dieser Größenordnung ist bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße vernachlässigbar und berücksichtigt zudem den teilweise in diesem Sinne schon vorhandenen Bestand.

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

I.3.6.1 Allgemeines

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

Dieser Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und zur Entwurfsplanung als Teil II ergänzt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden dann im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ggf. 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 werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird 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 können.

I.3.6.2 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden bereits im Vorfeld zu dem noch auszuarbeitenden Umweltbericht folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte, naturnahe Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).
- Ebenfalls zur Gewährleistung einer dauerhaften Durchgrünung des Plangebietes sind Gehölze, die aufgrund zulässiger Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, auf dem jeweiligen Baugrundstück in Mindestpflanzqualität nachzupflanzen. In diesem Zusammenhang wird allerdings auf die Festsetzung zur Beschränkung der Rodungszeit verwiesen, die dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dient (siehe Kapitel I.1.10).
- Bei der vorgenannten Nachpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung

der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standesicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung meist sehr aufwändig ist.

- Da das Plangebiet und die Gebäude selbst bereits sehr üppig eingegrünt sind, werden weitere Bepflanzungsmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet. Der mit den vorgenannten Maßnahmen bezweckte Schutz des Gehölzbestandes ist ausreichend, um eine Einbindung in die Landschaft und damit den Schutz des Landschaftsbildes zu sichern.
- Es ergeht der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen An- bzw. Nachpflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

I.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

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

I.3.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sind für die Dacheindeckung von Wohngebäuden dem Bestand entsprechend ausschließlich kleinformatige Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch bzw. im Bestand schon vorhanden sind. Hierbei sind auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig.

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

I.3.7.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

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

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung (wie eben z.B. als

Steingarten) ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

I.5 Kostentragung der Bauleitplanung

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und dem parallelen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

I.6 Planverfahren und Abwägung

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

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

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

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

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrenfortgang gefasst.

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