GEMEINDE HIRSCHBERG

an der Bergstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“

Begründung mit Umweltbericht
Entwurf

Oktober 2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN **6**

I BEGRÜNDUNG **7**

1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG **7**
1.1 Anlass und Planungserfordernis 7
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 11
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld 12

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN **19**
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 19
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 20
2.3 Verbindliche Bauleitplanung 21

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT **21**
3.1 Vorhabenbeschreibung 21
3.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 23

4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN **25**
4.1 Verfahrensdurchführung 25
4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 28
4.3 Planungsalternativen 33
4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB 37

5. FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN **38**
5.1 Erschließung 38
5.1.1 Verkehrliche Erschließung 38
5.1.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung 41
5.1.3 Löschwasser und zweiter Rettungsweg 42
5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 43
5.2 Umweltbelange 44
5.3 Wasserwirtschaftliche Belange 45
5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz 45
5.3.2 Wasserschutzgebiete 46
5.4 Boden und Geologie 47
5.5 Altlasten 48
5.6 Denkmalschutz 48
5.7 Immissionsschutz 49

© 2026 IP-Konzept

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE 51
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 52
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 52
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 52
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 58
6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen 61
6.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 61
6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 63
6.3 Hinweise 66

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 67
7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 67
7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 67
7.3 Flächenbilanz 67

8. BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS 67

II UMWELTBERICHT 1

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 1
1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung 1
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 3
1.3 Umfang und Eingriffe 4
1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 6
1.5 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele 7
1.5.1 Baugesetzbuch (BauGB) 8
1.5.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 8
1.5.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 9
1.5.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 10
1.5.5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 10
1.5.6 Biotop- und Artenschutz (BNatSchG/NatSchG BW) 11
1.5.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) 11
1.5.8 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) 12
1.5.9 Schutzgebiete 12
1.5.10 Baumschutzsatzung 13
1.5.11 Geltende Fachplanungen 13
1.5.12 Sonstige Vorgaben 14
1.6 Angewandte Untersuchungsmethoden 15
1.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 15

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS - BASISSZENARIO 16
2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches 16
2.2 Schutzgut Fläche 17
2.3 Schutzgut Boden und Altlasten 19
2.3.1 Altlasten 19
2.3.2 Geologie und Relief 20
2.3.3 Boden 21
2.4 Schutzgut Klima und Luft 23
2.5 Schutzgut Wasser 26
2.6 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt 28

© 2026 IP-Konzept

2.7 Schutzgut Landschaft 31
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 34
2.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung 34
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 37
2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 39

3 ARTENSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG 40
3.1 Anlass, Aufgabe und Ergebnis 40
3.2 Planungsraum und Vorhaben 41
3.2.1 Lage und Abgrenzung 41
3.2.2 Bestand und Habitatstruktur 42
3.3 Vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme 43
3.4 Rechtlicher Prüfungsmaßstab 43
3.4.1 Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG 43
3.4.2 Allgemeiner Artenschutz und Landesrecht 43
3.4.3 Prüfgegenstand und Bewertungsansatz 44
3.5 Datengrundlagen und Untersuchungsmethode 44
3.5.1 Ausgewertete Unterlagen 44
3.5.2 Ortsbegehungen 45
3.5.3 Grenzen der Erfassung und konservative Absicherung 45
3.6 Wirkfaktoren 46
3.7 Artengruppenbezogene Relevanzprüfung 46
3.7.1 Europäische Vogelarten 46
3.7.2 Fledermäuse 47
3.7.3 Reptilien 47
3.7.4 Amphibien 47
3.7.5 Weitere Säugetiere 48
3.7.6 Insekten und sonstige Wirbellose 48
3.7.7 Geschützte Pflanzen 48
3.7.8 Zusammenfassung der Relevanzprüfung 48
3.8 Prüfung der Verbotstatbestände 49
3.8.1 Tötungs- und Verletzungsverbot 49
3.8.2 Störungsverbot 49
3.8.3 Schädigungsverbot 50
3.8.4 Geschützte Pflanzen 50
3.8.5 Erfordernis von CEF-Maßnahmen oder Ausnahme 50
3.9 Maßnahmenkonzept 50
3.10 Vollzug, Wirksamkeit und Monitoring 52
3.11 Abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung 53
3.12 Quellen und Rechtsgrundlagen 54
3.13 Bearbeitungsvermerk 54

4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGS-DURCHFÜHRUNG UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VORHABENBEDINGTER AUSWIRKUNGEN 55
4.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 55
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 57
4.2.1 Schutzgut Fläche 60
4.2.2 Schutzgut Boden 62
4.2.3 Schutzgut Klima und Luft 65

4.2.4 Schutzgut Wasser 68
4.2.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt 72
4.2.6 Schutzgut Landschaft 77
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 80
4.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung 81
4.2.9 Schutzgutübergreifendes Gesamtfazit 85

5 AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE 86

6 STÖRFALLBETRACHTUNG 87

7 KUMULIERENDE VORHABEN 88

8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBETRACHTUNG 90
8.1 Baurechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) 91
8.2 Bewertung von Bestand und Planung 92
8.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 93
8.3.1 Rechtsrahmen und Bewertungsmethode 94
8.3.2 Mindestfläche der Dachbegrünung 95
8.3.3 Schutzgut Biotope – Ausgangszustand 95
8.3.4 Schutzgut Biotope – Planungszustand 96
8.3.5 Biotopwertdifferenz 97
8.3.6 Schutzgut Boden 97
8.3.7 Bodenschutz im Vollzug 99
8.3.8 Gesamtbilanz 99
8.3.9 Vermeidung und interne Minderung 100
8.3.10 Externe Kompensation und rechtliche Sicherung 100
8.3.11 Verbindliche Regelung für den Durchführungsvertrag 101
8.3.12 Quellen und Bearbeitungsvermerk 101

9 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANS (MONITORING) 101

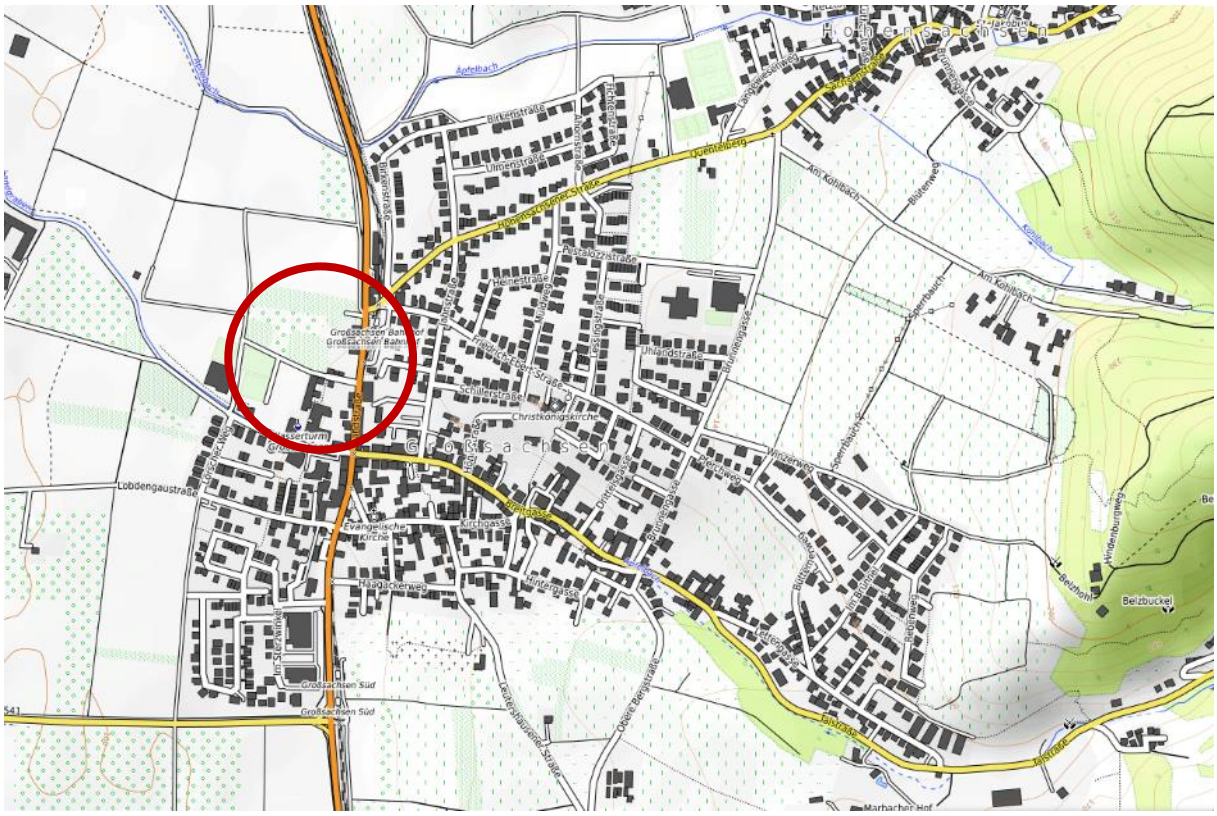
10 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 104

Hinweis:
Die aus dem Abwägungsergebnis hervorgegangenen Änderungen und Anpassungen sind durch eine Umrahmung hervorgehoben zur besseren Nachvollziehbarkeit. Die Rahmengebung wird in der abschließenden Satzung wieder entfernt.

Zudem wurden die Kapitel 1.1 und 1.3 sowie die Kapitel 4.1 und 4.2 im Rahmen der Entwurfsplanung weiterbearbeitet und redaktionell überarbeitet.

© 2026 IP-Konzept

Übersichtsplan



Bildquelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie
(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Gesetz über das Nachbarrecht
(Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

© 2026 IP-Konzept

I BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanung soll eine maßvolle Arrondierung des bestehenden Ortsrandes im Westen der Gemarkung Großsachsen durch die Ergänzung eines Bauplatzes für Wohnbebauung vollzogen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Eigentümer des Grundstücks, Flurstück Nr. 3774 nordwestlich der Rosengartenstraße (Vorhabenträger) beabsichtigt, die bislang unbebaute Fläche mit einem Mehrfamilienwohngebäude für Wohnzwecke zu nutzen. Da das Grundstück derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, kann das Vorhaben auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zugelassen werden. Zur Verwirklichung der bereits seit mehreren Jahren verfolgten gemeindlichen Entwicklungsabsicht bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Planung geht nicht auf eine erst nachträglich entwickelte oder ausschließlich zugunsten des heutigen Vorhabenträgers getroffene Einzelentscheidung zurück. Das Grundstück war vielmehr bereits Bestandteil einer einst zusammenhängenden gemeindlichen Planungskonzeption zur Aktivierung von Wohnbau- und Nachverdichtungspotenzialen am westlichen Ortsrand von Großsachsen. Der Gemeinderat hatte hierzu in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ beschlossen und das Flurstück Nr. 3774 ausdrücklich in dessen räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die städtebauliche Entscheidung, auch dieses Grundstück einer geordneten Wohnbebauung zuzuführen und den vorhandenen Siedlungsrand abzurunden, war damit bereits getroffen, bevor das hier gegenständliche eigenständige Planverfahren eingeleitet wurde.

Das damalige Aufstellungsverfahren sollte auf der Grundlage des seinerzeit geltenden § 13b BauGB durchgeführt werden. Diese Vorschrift ermöglichte unter bestimmten Voraussetzungen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in ein beschleunigtes Verfahren. Sowohl die bereits von Bebauung umgebenen Innenentwicklungsflächen als auch das am Ortsrand gelegene Flst. Nr. 3774 konnten deshalb zunächst innerhalb eines zusammenhängenden Bebauungsplanverfahrens behandelt werden.

Diese verfahrensrechtliche Grundlage entfiel infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22. Das Bundesverwaltungsgericht stellte fest, dass § 13b BauGB wegen des Verstoßes gegen unionsrechtliche Anforderungen nicht angewendet werden durfte. Außenbereichsflächen konnten damit nicht mehr ohne Weiteres nach den für Bebau-

© 2026 IP-Konzept

ungspläne der Innenentwicklung geltenden Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB überplant werden. Das Urteil führte somit zu einer grundlegenden Änderung der einst rechtlichen Rahmenbedingungen während des bereits laufenden Planverfahrens.

Der Gemeinderat musste auf diese Änderung der Rechtslage reagieren. Der bereits bebaute beziehungsweise der Innenentwicklung zuzuordnende Teil des Plangebiets „Westlich der Landstraße I“ konnte weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt werden. Dies galt jedoch nicht für das formell dem Außenbereich zuzuordnende plangegenständliche Flst. Nr. 3774. Um das Verfahren „Westlich der Landstraße I“ rechtssicher nach § 13a BauGB fortführen und abschließen zu können, war das Flst. Nr. 3774 aus dessen räumlichem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Trennung des ursprünglichen Plangebiets in zwei eigenständige Verfahren war damit keine sachlich nicht gerechtfertigte Bevorzugung des Grundstückseigentümers, sondern unmittelbare Folge der während des laufenden Verfahrens geänderten höchstrichterlichen Rechtsprechung und der unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangslage der betroffenen Flächen. Der Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ wurde anschließend mit dem entsprechend reduzierten Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortgeführt und ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

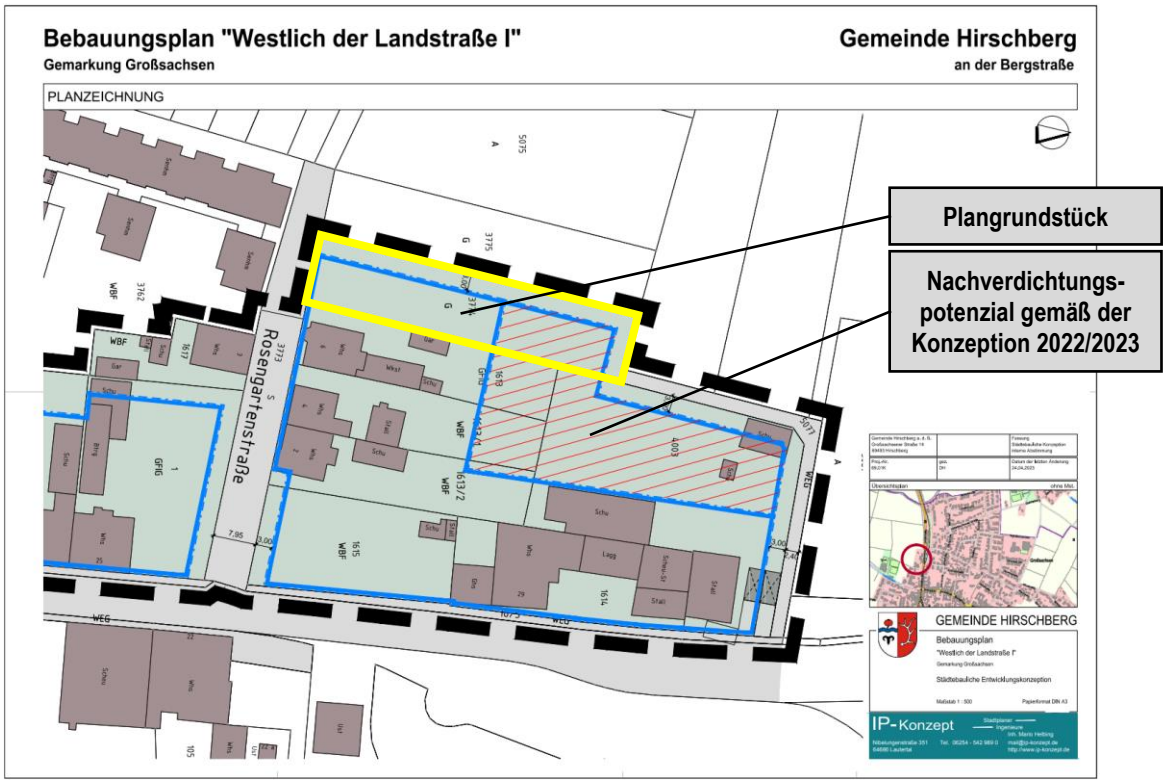


Abbildung 1 Städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“
Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Die verfahrensrechtlich notwendig gewordene Trennung hat an der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde nach Innenverdichtung aber nichts geändert. Die Gemeinde hält weiterhin daran fest, das unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung anschließende

Grundstück in die Siedlungsentwicklung einzubeziehen, den westlichen Ortsrand geordnet abzurunden und zusätzlichen Wohnraum auf einer bereits erschlossenen und siedlungsräumlich angebundenen Fläche zu schaffen. Das gegenständliche Verfahren führt insoweit keine neue oder von der bisherigen gemeindlichen Planung losgelöste Zielsetzung ein, sondern setzt den bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2022 dokumentierten Planungswillen unter den nunmehr maßgeblichen rechtlichen und verfahrensmäßigen Voraussetzungen fort.

Die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass für das Grundstück ein konkreter, hinsichtlich Gebäudestellung, Baumasse, Erschließung, Stellplatzanordnung und Freiflächengestaltung ausgearbeiteter Plan des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers vorliegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag bewirken eine enge Bindung an dieses Vorhaben und ermöglichen der Gemeinde eine weitergehende inhaltliche und zeitliche Steuerung seiner Umsetzung. Der Antrag des Vorhabenträgers bildet den äußeren Anlass für das eigenständige Verfahren, ersetzt jedoch nicht die gemeindliche städtebauliche Zielsetzung und Entscheidung. Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die bereits zuvor verfolgten öffentlichen Belange der Wohnraumschaffung, der geordneten Ortsrandarrondierung, der flächensparenden Siedlungsentwicklung und der verbindlichen Bewältigung der durch das Vorhaben ausgelösten Anforderungen.

Eine bloße „Gefälligkeitsplanung“ oder sachlich nicht gerechtfertigte Sonderbegünstigung eines einzelnen Grundstückseigentümers treffen daher nicht zu. Vielmehr setzt die Gemeinde mit dem vorliegenden Verfahren eine nachweislich bereits seit dem Jahr 2022 bestehende städtebauliche Entwicklungsabsicht fort. Voraussetzung hierfür war stets der unmittelbare Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie eine flächenmäßig begrenzte und maßvolle Entwicklung. Auch die Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Dass hierfür aufgrund der geänderten Rechtslage nunmehr ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen ist, betrifft ausschließlich den rechtlich erforderlichen Verfahrensweg, nicht jedoch die Kontinuität und Legitimität der gemeindlichen Planungsziele. Die Planung beruht damit auf hinreichend gewichtigen städtebaulichen Gründen und ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Diese städtebaulichen Leitgedanken sind für den Inhalt der gegenständlichen Planung weiterhin maßgeblich. Das Plangebiet stellt eine typische Arrondierungsfläche dar, die aufgrund ihrer Lage am bestehenden Siedlungsrand und ihrer Einbindung in die vorhandene Erschließungsstruktur eine sinnvolle Ergänzung des Ortsgefüges ermöglicht. Durch die Nutzung einer solchen Fläche wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ insofern Rechnung getragen, als dass keine isolierte Neuinanspruchnahme von Landschaftsräumen erfolgt, sondern eine bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägte Fläche einer Nutzung zugeführt wird.

Zugleich entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung auch dem Gedanken einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Inanspruchnahme dient der Abrundung des bestehenden

Siedlungsrandes, städtebauliche Brüche werden vermieden und klare Raumkanten ausgebildet werden. Negative Einflüsse auf das Landschaftsbild und den Ortsrand sind nicht zu erkennen.

Ein weiterer zentraler städtebaulicher Aspekt, der ebenfalls aktuell bleibt und einst mit § 13b BauGB verfolgt wurde, ist die zeitnahe Aktivierung von Bauland zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach differenzierten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, besteht fort. Die Aktivierung bereits verfügbarer und erschließbarer Flächen stellt ein wesentliches Instrument einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung dar.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die dem § 13b BauGB zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen - maßvolle Siedlungsrandarrondierung, effiziente Flächennutzung, Vermeidung von Zersiedelung sowie Schaffung von Wohnraum im Anschluss an bestehende Strukturen - unverändert als fachliche Begründung für die vorliegende Planung herangezogen werden können. Die Umsetzung erfolgt nun jedoch im regulären zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung, um den aktuellen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen und eine umfassende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange sicherzustellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- Ergänzung des bestehenden Ortsrandes und Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen,
- Arrondierung der vorhandenen örtlichen Bebauungsstruktur,
- Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum,
- Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur durch Zuzug neuer Bewohner:innen,
- gestalterische Ergänzung des Ortsbildes durch eine angepasste, qualitätsvolle Bebauung.

Das Grundstück ist vollständig äußerlich erschlossen, gemeindliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die bestehende technische und soziale Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Verkehrsanbindung, ÖPNV, Schulen, Kindertagesstätten) kann ohne Erweiterung in Anspruch genommen werden. Lediglich erforderliche Hausanschlüsse sind bauherrenseitig und auf Kosten der Vorhabenträger herzustellen. Zusätzlichen Erschließungs- oder Versorgungskosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Fazit:

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine städtebauliche Lücke geschlossen werden durch die geplante Errichtung einer ortsbildverträglichen Mehrfamilienhausbebauung. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden effizient genutzt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen, unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Ortsrand nach Westen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Einzelnen begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen,
- die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ im Osten und ein Seniorenzentrum im Süden,
- die Rosengartenstraße im Süden.



Abbildung 2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Das Plangebiet betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Großsachsen, Nr. 3774 sowie einen kleinflächigen Teil der Rosengartenstraße, Nr. 3773 (teilweise) sowie des im Norden angrenzenden Flurstücks Nr. 5078 (teilweise). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 917 m², wovon 116 m² die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rosengartenstraße betreffen. Der im Norden direkt an den Geltungsbereich angrenzende gemeindliche Weg (Parzelle Nr. 5077) ist hierbei nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs.

1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen und ist nur wenige Minuten fußläufig entfernt vom Ortszentrum. Im Ortszentrum befinden sich neben einigen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen auch ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Osten des Plangebiets östlich der B 3 liegt der OEG- und Bus-Bahnhof Großsachsen, der von den Straßenbahn- und Buslinien des Verkehrsverbund Rhein Neckar (VRN) und des Rhein Neckar Verkehr (RNV) angedient wird. Damit ist die verkehrliche Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut gegeben. Im Süden befindet sich ein Seniorenwohnheim.

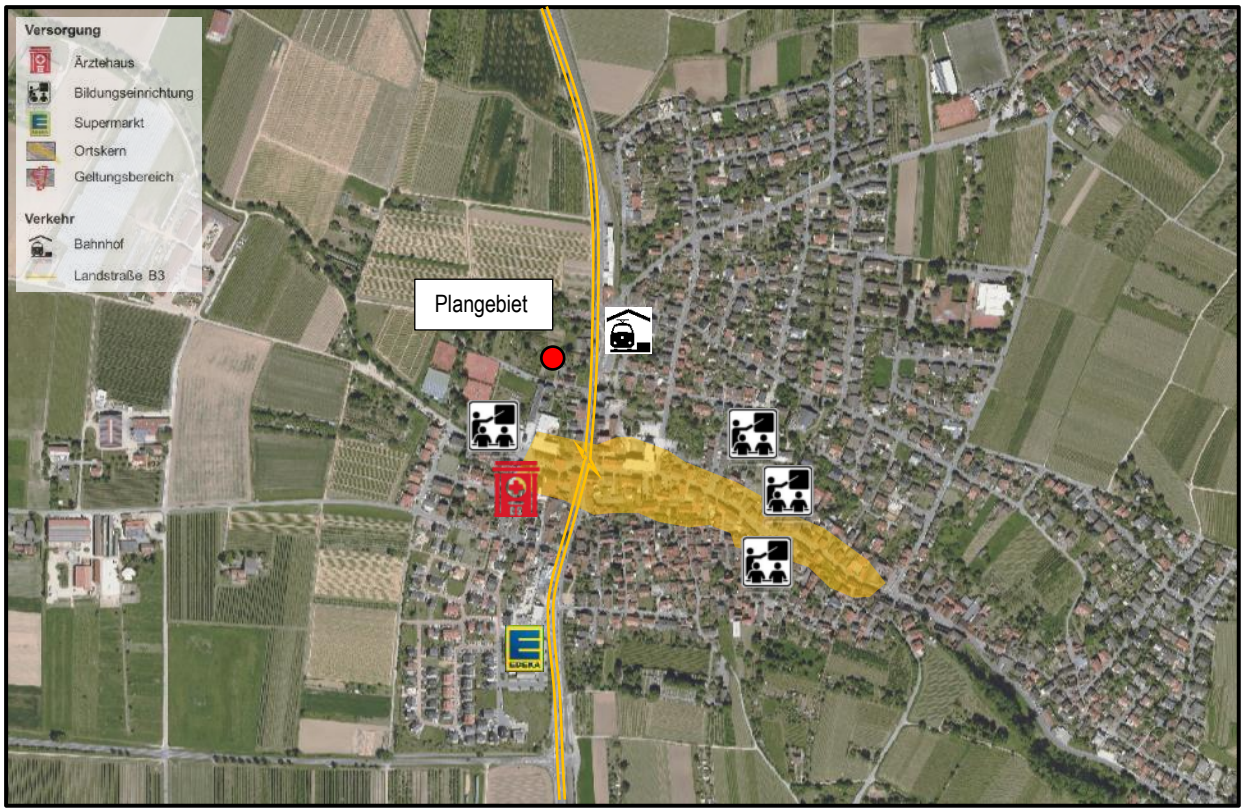


Abbildung 3 Städtebauliche Umgebung des Plangebiets
Quelle Luftbild: Geoportal Baden-Württemberg (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart, https://www.geoportal-bw.de

Im näheren Umfeld des Planbereiches nach Westen befinden sich einige Sportanlagen, die die nördliche Verlängerung der westlichen Ortsbebauung nach Norden hin darstellen. Mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der westliche Ortsrand zum Außenbereich hin neu definiert, der jedoch durch baulichen Anlagen bereits vorbelastet ist. Visuell und strukturell fügt sich das Plangebiet harmonisch in das vorhandene Siedlungsgefüge ein ohne die vorhandene Ortsgrenze aufzubrechen oder fingerförmig in den Außenbereich hinein zu entwickeln. Nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Erschließung ist die städtebauliche Einbeziehung in die Ortschaft Großsachsens geeignet.

Das im Norden der Rosengartenstraße gelegene Plangrundstück ist in seiner geometrischen Gestaltung schmal und sehr langgestreckt, so dass die bauliche Nutzung aufgrund der geringen Grundstücksbreite unter Einhaltung der landesbaurechtlichen Grenzabstände nur eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit – im konkreten Planfall für eine Mehrfamilienhausbebauung eröffnet. Von den Nutzungsstrukturen her kann das Plangebiet dem Charakter der angrenzenden Ortsbebauung als Allgemeines Wohngebiet betrachtet werden.

Rosengartenstraße mit Blickrichtung nach Osten, rechts die Seniorenwohnanlage, links das Plangrundstück





Einblick in das Plangrundstück, Blickrichtung nach Norden, rechts die vorhandene Nachbarbebauung

Seniorenwohnanlage südlich Rosengartenstraße, Blick nach Osten, links das Plangrundstück



Straßenquerschnitt der Rosengartenstraße mit Prägung der Raumkanten durch straßenseitige Anordnung der Gebäude, Aufnahmerichtung nach Westen



Abbildung 4 Bilddokumentation zu Baustrukturen in Nachbarschaft zum Plangebiet
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2022 und November 2024)

Mit der Planverwirklichung rückt Wohnbebauung an die westlich an den Geltungsbereich anschließenden Außenbereichsgrundstücke, insbesondere an das Flst. Nr. 3775, heran. Hieraus entsteht jedoch weder nach der gegenwärtigen Grundstücksnutzung noch im Hinblick auf die eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich oder auch eine mögliche spätere städtebauliche Fortentwicklung ein ungelöster Nachbarschaftskonflikt.

Bei der Bewertung möglicher Nutzungskonflikte sind insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz und das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB berücksichtigt diesen Maßstab für Vorhaben im Außenbereich. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Anlagen in einem Baugebiet unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in

dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Einwirkungen ausgesetzt werden. Eine besondere Konfliktbewältigung ist insbesondere dann erforderlich, wenn schutzbedürftige Wohnbebauung an einen bestehenden landwirtschaftlichen oder erwerbsgartenbaulichen Betrieb heranrückt und von diesem erhebliche Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen ausgehen können. In einem solchen Fall sind die Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung eines Konflikts, etwa durch ausreichende Abstände, die Anordnung weniger schutzbedürftiger Nutzungen oder sonstige Schutzvorkehrungen, im Rahmen der Abwägung auszuschöpfen.

Nicht jede räumliche Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und einer Außenbereichsfläche löst jedoch bereits einen planungsbedürftigen Immissionskonflikt aus. Maßgeblich sind die tatsächlich ausgeübten oder aufgrund konkreter Umstände hinreichend absehbaren Nutzungen und die von ihnen zu erwartenden Einwirkungen. Rein theoretische, durch keine konkreten betrieblichen oder tatsächlichen Anhaltspunkte gestützte Nutzungsmöglichkeiten müssen bei der Planung nicht als bestehender Konflikt zugrunde gelegt werden.

Die westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke werden gegenwärtig als teilweise aufgelassene Freizeit- und Privatgärten genutzt. Dies gilt insbesondere für das unmittelbar angrenzende Flst. Nr. 3775. Es handelt sich weder um eine landwirtschaftliche Produktionsfläche noch um einen Bestandteil eines erkennbaren landwirtschaftlichen Betriebs, was letztlich durch die Stellungnahme des Rhein-Neckar-Kreises im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auch gestützt wurde.

Ebenso wenig liegt eine erwerbsgartenbauliche Nutzung vor, bei der aufgrund einer intensiven Bewirtschaftung, des regelmäßigen Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln oder vergleichbarer betrieblicher Vorgänge besondere Immissionsbelastungen zu berücksichtigen wären. Hinweise auf eine regelmäßige Düngung, eine Tier- oder Weidehaltung oder sonstige emissionsrelevante Nutzungen bestehen nicht.

Von der tatsächlich ausgeübten Freizeitgartennutzung gehen daher keine Einwirkungen aus, die nach Art, Ausmaß oder Dauer als schädliche Umwelteinwirkungen oder als unzumutbare Belästigungen und Störungen zu bewerten wären. Die mit einer üblichen privaten Gartennutzung verbundenen, zeitlich begrenzten Geräusche und sonstigen Einwirkungen bleiben ihrer Intensität und Dauer nach geringfügig und sind mit einer benachbarten Wohnnutzung vereinbar. Eine Einschränkung eines bestehenden landwirtschaftlichen oder erwerbsgartenbaulichen Betriebs wird durch die Planung nicht ausgelöst. Eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage, die besondere Abstände oder Schutzvorkehrungen erfordern würde, liegt deshalb nicht vor. Auch eine Wiederaufnahme oder erstmalige Begründung einer intensiven landwirtschaftlichen oder erwerbsgartenbaulichen Nutzung ist derzeit nicht konkret absehbar. Die abstrakte Möglichkeit, dass im Außenbereich unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB künftig ein privilegiertes Vorhaben beantragt werden könnte, verpflichtet die Gemeinde nicht, vorsorglich von der städtebaulich beabsichtigten Ortsrandarrondierung abzusehen. Ein nach § 35 Abs. 1 BauGB

privilegiertes Vorhaben setzt insbesondere einen konkreten landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb und die funktionale Zuordnung des Vorhabens zu diesem Betrieb voraus. Hingegen vermittelt allein die Lage eines Grundstücks im Außenbereich keinen Anspruch auf eine beliebige künftige landwirtschaftliche, erwerbsgartenbauliche oder bauliche Nutzung. Für das Flst. Nr. 3775 bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine entsprechend privilegierte Betriebsentwicklung, deren Verwirklichung durch die vorliegende Planung erschwert oder verhindert würde.

Ferner ist § 19 NRG Baden-Württemberg zu berücksichtigen, hiernach gelten die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften der §§ 11 bis 17 NRG für Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen nicht gegenüber solchen Grundstücken im Außenbereich, die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt, nicht bebaut und auch nicht als Hofraum verwendet werden. Die Vorschrift bringt insoweit zum Ausdruck, dass gegenüber einer nicht produktiv genutzten Außenbereichsfläche kein gleicher Schutzbedarf besteht wie gegenüber einem landwirtschaftlich oder erwerbsgartenbaulich genutzten Grundstück. Sie regelt jedoch ausschließlich die dort bezeichneten nachbarrechtlichen Anlagen und Pflanzungen. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Hauptgebäudes sowie die Tiefe seiner Abstandsflächen beurteilen sich eigenständig nach dem Bebauungsplan und der Landesbauordnung.

Ein Anspruch des Eigentümers des Flst. Nr. 3775 auf Freihaltung eines zusätzlichen Bereichs innerhalb seines eigenen Grundstücks besteht nicht. Die vor der westlichen Außenwand des geplanten Vorhabens festgesetzte Abstandsfläche verbleibt vollständig auf dem Vorhabengrundstück. Das Nachbargrundstück wird weder durch eine Abstandsfläche noch durch ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht oder eine sonstige öffentlich-rechtliche Bindung in Anspruch genommen. Der Eigentümer des Flst. Nr. 3775 wird daher nicht verpflichtet, auf seinem Grundstück eine ergänzende Abstandsfläche oder einen sonstigen Freihaltebereich zugunsten des Vorhabens vorzuhalten.

Gegenwärtig besteht für das im Außenbereich gelegene Flst. Nr. 3775 auch kein Anspruch auf eine allgemeine Wohnbebauung. Eine solche wäre ohne die Schaffung einer eigenständigen planungsrechtlichen Grundlage nur - wie im vorliegenden Planfall auch - unter den geltenden engen Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig. Das Nachbargrundstück verliert durch die Planung daher keine bereits bestehende, gesicherte bauliche Nutzungsmöglichkeit. Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass sowohl das Eigentum als auch die tatsächlich ausgeübte Freizeitgartennutzung als private Belange in die Abwägung einzustellen sind. Diese Belange vermitteln jedoch keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung der bisherigen Umgebung, auf einen bestimmten Abstand außerhalb des Vorhabengrundstücks oder darauf, dass das benachbarte Grundstück dauerhaft unbebaut bleibt.

Für die nachbarrechtliche Bewertung ist deshalb maßgeblich, ob die konkrete Planung das Gebot der Rücksichtnahme wahrt. Dieses verlangt einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Vorhabenträgers an der städtebaulich vorgesehenen Grundstücksnutzung und

© 2026 IP-Konzept

den schutzwürdigen Belangen des Nachbarn. Entscheidend ist, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten unter Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation, der vorhandenen und zulässigen Nutzungen sowie der Intensität der jeweiligen Auswirkungen nach Lage der Dinge zuzumuten ist.

Das geplante Hauptgebäude wird nicht unmittelbar auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3775 errichtet, sondern hält mit seiner westlichen Außenwand einen tatsächlichen seitlichen Grenzabstand von 1,73 m ein. Es entspricht damit weiterhin der festgesetzten offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Die vor dieser Außenwand erforderliche Abstandsflächentiefe wird auf Grundlage der örtlichen Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 LBO auf den Wert von 1,73 m festgesetzt. Die Abstandsfläche liegt vollständig auf dem Vorhabengrundstück. Die reduzierte Abstandsflächentiefe ist räumlich auf die westliche Außenwand des im Vorhabenund Erschließungsplan verbindlich festgelegten Hauptgebäudes beschränkt; für alle übrigen geplanten Außenwände und Gebäudeteile gelten die Anforderungen der Landesbauordnung uneingeschränkt.

Die westliche Gebäudestellung ist städtebaulich begründet. Die Baulinie ordnet den langgestreckten Baukörper auf dem außergewöhnlich schmalen Grundstück eindeutig an und sichert zugleich auf der östlichen Grundstücksseite den für den Gebäudezugang, die interne Erschließung, die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen und den Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung erforderlichen Funktionsraum. Die reduzierte westliche Abstandsflächentiefe ist damit keine zufällige Folge einer möglichst weitgehenden Grundstücksausnutzung, sondern Bestandteil einer auf den besonderen Grundstückszuschnitt abgestimmten und in sich funktionsfähigen städtebaulichen Konzeption.

Durch diese Gebäudestellung werden nachbarliche Belange nicht unvertretbar beeinträchtigt. Westlich des Vorhabens befindet sich keine unmittelbar gegenüberliegende Wohnaußenwand und keine sonstige vergleichbar schutzbedürftige bauliche Nutzung. Das Flst. Nr. 3775 wird als Gartenfläche genutzt. Die dortige Nutzung wird durch die Gebäudestellung weder entzogen noch in ihrer bestimmungsgemäßen Ausübung wesentlich eingeschränkt. Eine für das Nachbargrundstück unzumutbare Verschlechterung der Belichtungs-, Besonnungs- oder Belüftungsverhältnisse ist angesichts der fehlenden gegenüberliegenden Wohnbebauung und der fortbestehenden offenen Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

Von dem Vorhaben geht gegenüber dem Flst. Nr. 3775 auch keine abriegelnde, einmauernde oder erdrückende Wirkung aus. Eine solche Wirkung setzt regelmäßig einen nach Höhe, Länge und Baumasse außergewöhnlich dominanten Baukörper voraus, der in besonders geringem Abstand zu einer schutzbedürftigen baulichen Nutzung steht und diese optisch oder funktional beherrscht. Daran fehlt es hier bereits deshalb, weil auf dem angrenzenden Grundstück kein gegenüberliegendes Wohngebäude vorhanden ist. Darüber hinaus wird der geplante Baukörper durch zwei ablesbare Gebäudeteile, den mittig angeordneten Erschließungskern und das zurückgesetzte oberste Geschoss gegliedert. Seine (Fern-)Wirkung wird hierdurch gestalterisch

gemindert. Gegenüber einer unbebauten beziehungsweise lediglich als Freizeitgarten genutzten Außenbereichsfläche erreicht die Bebauung keine solche Intensität, die als unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung bewertet werden könnte.

Auch mögliche Einblicke aus den Wohnungen oder Außenwohnbereichen auf benachbarte Grundstücke begründen keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Das öffentliche Baurecht vermittelt grundsätzlich keinen Schutz der Eigentümer oder Nutzer vor jeder Einsichtnahmemöglichkeit von einem benachbarten Grundstück. Vielmehr gehören gegenseitige Einblicke insbesondere in bebauten Ortsrandlagen zu den regelmäßig hinzunehmenden Folgen einer baulichen Nutzung. Eine besondere Situation, in der durch außergewöhnlich nahe, gezielt auf besonders geschützte Rückzugsbereiche ausgerichtete Öffnungen oder Anlagen eine schlechthin unzumutbare Beeinträchtigung entstehen könnte, liegt nicht vor. Die tatsächliche Gartennutzung innerhalb des Flurstücks Nr. 3775 wurde gleichwohl als privater Belang berücksichtigt; ihr kommt jedoch kein Gewicht zu, das die Aufgabe oder grundlegende Änderung der städtebaulich begründeten Gebäudestellung verlangt.

Das Vorhaben verletzt das Rücksichtnahmegebot ferner nicht im Hinblick auf den Brandschutz. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes bleiben durch die örtliche Bauvorschrift über die reduzierte Abstandsflächentiefe unberührt. Aus der konkreten Gebäudestellung ergibt sich keine evidente Missachtung brandschutzrechtlicher Anforderungen und keine konkrete erhebliche Gefahr einer Brandübertragung auf eine benachbarte bauliche Anlage. Eine solche Anlage ist auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück nicht vorhanden. Die grundsätzliche brandschutztechnische Vollziehbarkeit des Vorhabens ist damit gegeben. Die konkrete Ausführung der Außenwand, die Anforderungen an Baustoffe und Bauteile sowie die weiteren technischen Brandschutznachweise sind auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Planung verlagert schließlich auch im Hinblick auf eine mögliche spätere städtebauliche Entwicklung westlich des Plangebiets keine ungelösten Konflikte auf das Flst. Nr. 3775 oder weitere angrenzende Grundstücke. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft für das Flurstück Nr. 3774 eine städtebaulich tragfähige Teilordnung, die aus sich heraus vollziehbar ist. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sämtliche angrenzenden Außenbereichsflächen bereits im gegenständlichen Verfahren in den Geltungsbereich einzubeziehen. Sollte die städtebauliche Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt nach Westen fortgeführt werden, sind die dann bestehenden Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse sowie die Anforderungen an Gebäudestellung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Nachbarschutz in dem hierfür erforderlichen Planverfahren eigenständig zu ermitteln und zu bewältigen. Der auf dem Flst. Nr. 3774 verbleibende seitliche Grenzabstand von 1,73 m schließt eine spätere geordnete Entwicklung des Flst. Nr. 3775 nicht von vornherein aus.

© 2026 IP-Konzept

Zusammenfassend bestehen weder hinsichtlich möglicher Immissionen noch aufgrund der Gebäudestellung, der reduzierten westlichen Abstandsflächentiefe, der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, möglicher Einblicke oder des Brandschutzes Anhaltspunkte für eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Außenbereichsgrundstücke. Die tatsächliche Freizeitgartennutzung und das Eigentumsinteresse des westlichen Nachbarn wurden mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Planung eingestellt. Sie stehen der städtebaulich begründeten Ortsrandarrondierung nicht entgegen. Belichtung, Belüftung, Brandschutz und nachbarliche Belange werden durch die Planung nicht unvertretbar beeinträchtigt; ungelöste Konflikte werden nicht auf die angrenzenden Grundstücke verlagert.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind in der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Der gültige Regionalplan wurde am 26.09.2014 vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz genehmigt und ist seit dem 15.12.2014 verbindlich. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes der Metropolregion Rhein-Neckar verbindlich.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) definiert u. a. „Ziele“ (Z) und „Grundsätze“ (G). Verbindlich sind die in den Plansätzen festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) und der darauf bezugnehmende Anhang zu den Plansätzen. Die Verbindlichkeit bezüglich des Kartenteils umfasst die Raumnutzungskarte mit den zeichnerischen Darstellungen der Ziele und Grundsätze sowie die in der Raumstrukturkarte enthaltenen Ziele.
Im ERP wird die Gemeinde Hirschberg dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet. Wenngleich sie keine zentralörtliche Funktion erfüllt, liegt Hirschberg unmittelbar an der großräumigen Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heidelberg im Süden und dem Mittelzentrum Weinheim im Norden. Das Plangebiet ist in der Raumstrukturkarte - Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen, Planung“ dargestellt. Eine Überlagerung mit weiteren Darstellungen ist nicht erkennbar, im Westen grenzen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und Regionaler Grünzug an als Ziele der Regionalplanung.

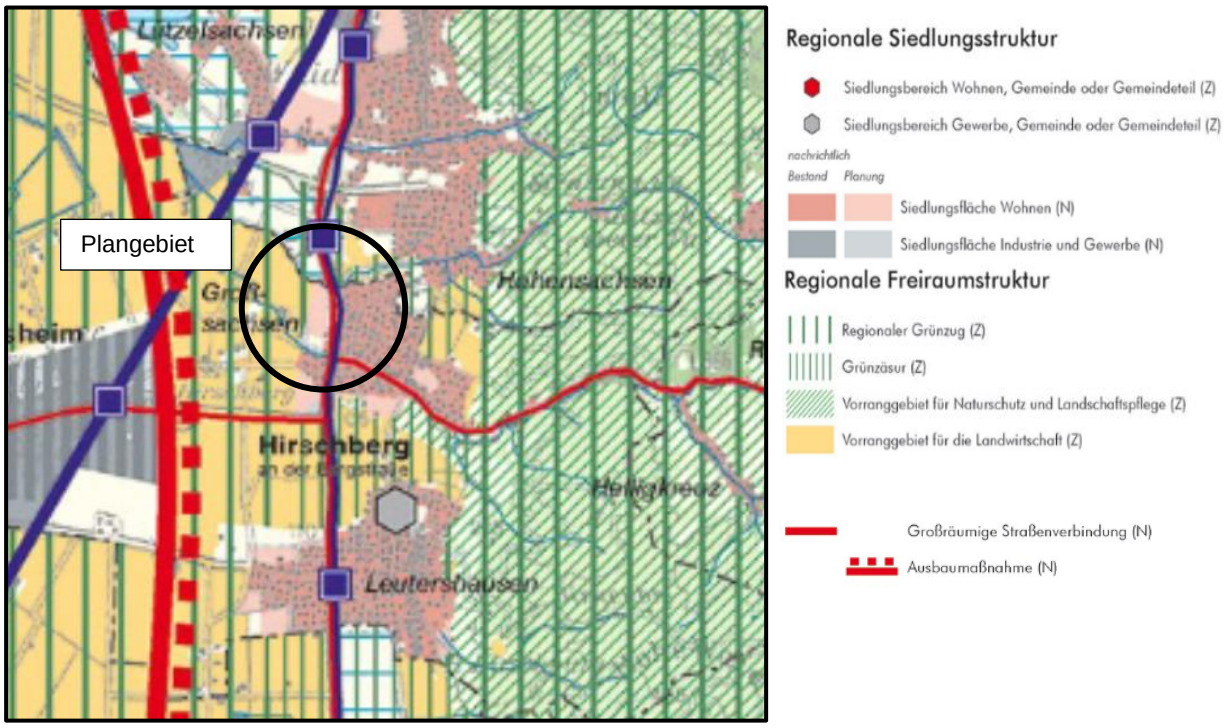


Abbildung 5 Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Planteils ist jedoch nicht zweifelsfrei erkennbar, ob das Plangebiet vollständig innerhalb der dargestellten „Siedlungsfläche Wohnen“ liegt. Da es sich aber nur um eine kleinere Flächenentwicklung handelt wird unterstellt, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen des ERP und mithin der Regional- und Landesplanung entspricht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße ist eine von 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Träger der Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan umfasst flächendeckend das gesamte Verbandsgebiet und stellt nach § 5 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Das Verbandsgebiet ist in vielfältiger Weise von einem dynamischen Wachstum geprägt. Zielsetzung des gemeinsamen Flächennutzungsplans ist es, die bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken und damit eine nachhaltige Entwicklung des Verbandsgebietes sicherzustellen. Die Städte und Gemeinden können aus dem Flächennutzungsplan Bebauungspläne entwickeln. Eine Pflicht, Baugebiete zu realisieren, besteht nicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes, welcher mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam wurde, stellt das gegenständliche Plangebiet innerhalb des Ortsteils Großsachsen in anzunehmender Weise als Wohnbaufläche dar. Daher stimmen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der geplanten Art

der baulichen Nutzung überein und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

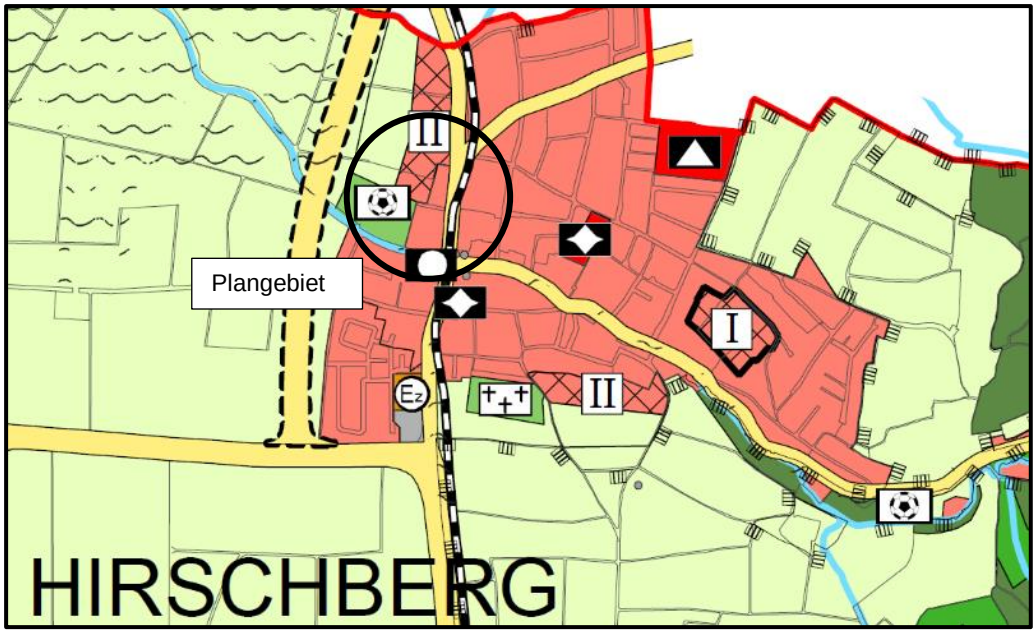


Abbildung 6 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020
Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Kartengrundlage: TK 1:50.000

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zugehörig, § 35 BauGB findet somit Anwendung.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Planbereich fortan in den sogenannten „beplanten Innenbereich“ überführt nach § 30 BauGB. Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dessen Festsetzungsgehalt beurteilt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Vorhabenbeschreibung

Im Rahmen des Vorhabens werden insgesamt zehn moderne Wohneinheiten mit variabler Größe der Wohnungen zwischen ca. 45 und unter 80 m² Wohnfläche in zentraler Lage zum Ortskern geschaffen. Das Vorhaben dient der Schaffung von barrierearmen bzw. barrierefreien

Wohnangeboten, die für verschiedene Nutzergruppen und gezielt auf unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet sind, insbesondere auf kleinere Haushalte sowie für ältere Menschen. Großzügige Dachterrassen im Staffelgeschoss bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei Bedarf mit dem südlich angrenzenden Seniorenheim zu kooperieren und den entstehenden Wohnraum, etwa zur Unterbringung von Angehörigen oder zur Deckung ergänzender Wohnbedarfe aus der Einrichtung selbst (z. B. Pflegepersonal) zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben leistet somit einen Beitrag zur sozialen Durchmischung und unterstützt die Möglichkeit, auch bei veränderten Lebenssituationen im Ort verbleiben zu können.

Die Architektur der geplanten Mehrfamilienhausbebauung greift die Bauweise, städtebauliche Orientierung sowie die Maßstäblichkeit der äußeren Kubatur (Geschossigkeit, Gebäudehöhe) der vorhandenen Umgebungsbebauung auf und entwickelt diese behutsam weiter. Gleichzeitig wird der städtebaulich-räumliche und funktionale Bezug zum benachbarten Seniorenwohnheim hergestellt. Durch die geplante Arrondierung wird die bestehende Siedlungskante am westlichen Ortsrand aufgenommen und in nördlicher Richtung konsequent weitergeführt. Maßstäblich sowie auch gestalterisch integriert sich das Vorhaben in die vorhandene Bebauungsstruktur, so dass eine ortsbildverträgliche Entwicklung gewährleistet wird.

Nach dem Vorhabenplan ist entlang der Längsachse des Grundstücks ein nach Westen hin orientierter Baukörper vorgesehen. Durch architektonische Teilung in zwei Gebäudebereiche wird der optische Gesamteindruck des Gebäudes reduziert und schafft eine gebietsverträgliche Maßstäblichkeit. Die zurück genommene Mitte setzt sich hinsichtlich Form und Materialität ab und bewirkt so eine optische Gliederung in zwei Baukörperabschnitte. In diesem Bereich sind die zentralen Erschließungselemente, bestehend aus Treppenhaus und Aufzug, angeordnet. Das Gebäude ist als Mehrfamilienhaus mit Flachdach, zwei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffelgeschoss konzipiert. In den zwei Vollgeschossen sind jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen, die sich auf die beiden Gebäudeteile verteilen. Das oberste Geschoss wird nicht als Vollgeschoss, sondern als Staffelgeschoss ausgebildet; in der verbleibenden Geschossfläche sind großzügige Dachterrassen in südlicher und nördlicher Ausrichtung geplant, die den Wohnwert zusätzlich steigern. Im Staffelgeschoss entstehen zwei Wohnungen. Im Untergeschoss sind Kellerräume geplant.

Das Gebäude selbst soll durch die Art seiner Errichtung und die großflächige Ausstattung mit Flächen für Photovoltaik auf dem Dach und eventuell an Fassadenteilbereichen nach Westen, die gleichzeitig auch als Hitzeschutz sowie Verschattung dienen könnte, den eigenen Energiebedarf überwiegend selbst decken können. Der angestrebte Energiestandard (Passiv-, Niedrigoder Nullenergiehaus) wird während der weiteren Planung festgelegt. Angestrebt wird eine größtmögliche Autarkie der Stromversorgung und ein gesundes Wohnraumklima.

Für die zehn Wohnungen werden insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt, mithin ein Stellplatz je Wohnung. Die Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend verortet und werden zusammen mit dem Vorhaben hergestellt sowie dauerhaft nutzbar

gehalten. Eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung und eine hieran geknüpfte Carsharing-Lösung sind nicht vorgesehen. Für die Herstellung der erforderlichen 10 Stellplätze wird der bisherige, im Vorentwurf umgrenzte Geltungsbereich, in die Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 hin erweitert wird so dass die Teilfläche unmittelbar für die Herstellung der vorgesehenen Stellplätze in Anspruch genommen werden kann.

Rund 100 m östlich des Plangebiets liegt an der Bundesstrae 3 eine Straßenbahnhaltestelle mit regelmäßigen und leistungsfähigen Verbindungen entlang der Bergstraße, insbesondere in Richtung Heidelberg, Mannheim und Weinheim. Ergänzend bestehen fußläufig erreichbare Busverbindungen sowie die Anbindung an den regionalen Schienenverkehr über den Bahnhof Großsachsen/Heddesheim. Das Angebot wird durch Fahrradabstellplätze, darunter Flächen für Lastenfahrräder, ergänzt.

Mit der Herstellung von zehn notwendigen Kfz-Stellplätzen wird der vorhabenbedingte Stellplatzbedarf vollständig innerhalb des Plangebiets gedeckt. Die leistungsfähige ÖPNV-Anbindung sowie ein Carsharing-Angebot bleiben wichtige Bestandteile des Mobilitätskonzepts, dienen jedoch nicht mehr als Grundlage für eine Verringerung des Stellplatzschlüssels. Eine bedingte Stellplatzreduzierung, eine Rückfallregelung und eine freizuhaltende Stellplatzreserve sind damit nicht erforderlich. Die rund 54 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 wird in die konkrete Stellplatzanlage einbezogen.

Das Grundstück war bereits im Zuge früherer Planungsüberlegungen zur Ortsrandarrondierung für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, deren Umsetzung jedoch aus formalrechtlichen Gründen zunächst nicht realisiert werden konnte. Die grundsätzliche städtebauliche Eignung ist weiterhin gegeben. Zwar wird Außenbereichsfläche in Anspruch genommen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der unmittelbaren Siedlungsnähe von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen. Durch geeignete Maßnahmen, wie etwa den Einsatz teilversiegelter Beläge auf Nebenflächen, soll die ökologische Qualität des Grundstücks gesichert bzw. verbessert und eine umweltverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur behutsamen Ortsrandentwicklung und schafft zusätzlichen Wohnraum, ohne die vorhandene Struktur zu überformen. Gleichzeitig wird durch nachhaltige Flächennutzung und reduzierte Versiegelung ein verantwortungsvoller Umgang mit den örtlichen Gegebenheiten gewährleistet.

3.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die

vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind z.B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von dem Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie nahezu im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Bestand vollständig öffentlich-rechtlich über die Rosengartenstraße erschlossen. An den öffentlichen Leitungsbestand kann somit über noch herzustellende Hausanschlussleitungen angeschlossen werden, die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls gesichert. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Vereinbarungen über eine vom Vorhabenträger noch zu erbringende leitungsgebundene Erschließung sind daher nicht zu treffen.

Regelungen im Durchführungsvertrag betreffen im weitesten Sinne die planerische Umsetzung des Vorhabens zum Neubau der Mehrfamilienwohnhausbebauung und deren Kostentragung. In diesem Zusammenhang

Der Durchführungsvertrag sichert neben der fristgerechten Vorhabendurchführung und Kostentragung die Herstellung und dauerhafte Vorhaltung der insgesamt zehn notwendigen Kfz-Stellplätze auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen. Hierzu gehört auch die für Stellplätze vorgesehene Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078. Eine gesonderte Verpflichtung zur Bereitstellung eines Carsharing-Angebots sowie eine hieran geknüpfte Rückfall- oder Nachrüstungsregelung sind nicht Gegenstand der Planung.

Ferner werden der Leistungsnachweis zur Löschwasserversorgung und erforderlichenfalls eine unabhängige ergänzende Löschwasserbereitstellung auf Kosten des Vorhabenträgers, die unverzügliche Beseitigung baustellenbedingter Verschmutzungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie nicht durch Festsetzung sicherbare Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen verbindlich geregelt.

Der Vorhabenträger versichert daher mit Abschluss des Durchführungsvertrages, dass er aufgrund seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bereit und in der Lage ist, das gegenständliche Vorhaben vollständig und innerhalb der im Vertrag vereinbarten Frist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung in der vorgesehenen Frist, oder hilfsweise nach einer angemessenen Fristverlängerung, ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den Bebauungsplan aufzuheben. Kraft Gesetzes können aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierende Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers nicht geltend gemacht werden.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger zu unterzeichnen.

4. Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Gemeinde Hirschberg wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt, die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

26.09.2023 Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Hirschberg a.d.B. über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ und Durchführung des Aufstellungsverfahrens im zweistufigen Regelverfahren.

16.05.2026 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

28.04.2026 Billigung und Beschlussfassung über den Vorentwurf des Bebauungsplans durch den Gemeinderat zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

__.__.202_ Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom

18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026. Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung

oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
Neben der Möglichkeit zur digitalen Einsichtnahme auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde wurde als zusätzliches Informationsangebot eine Auslegung in Papierform innerhalb der Frist im Rathaus durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte somit die Möglichkeit zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme in digitaler Form, mündlich zu Protokoll oder schriftlich an die Gemeinde Hirschberg a. d. B.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

22.05.2026 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

24.06.2026 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vermerk über die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.202_ Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten, die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Gemeinderat alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

__.__.202_ Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Gemeinderat als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.

__.__.202_ Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und der Internetseite der Gemeinde über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Hirschberg und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;

© 2026 IP-Konzept

– nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

__.__.**202**_ bis einschließlich __.__.**202**_: Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

__.__.**202**_ Anschreiben / eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

__.__.**202**_ Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung aus den förmlichen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.**202**_ Die Gemeinderat hat die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Gemeinderat alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 BauGB):

__.__.**202**_ Die Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“, bestehend aus dem Rechtsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften), als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ tritt im Sinne des Entwicklungsgebots auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in Kraft durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Inkraftsetzung).

Hinweis: Die fehlenden Daten werden im Zuge der Ausfertigung der Satzung ergänzt.

4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Alle im Rahmen der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung und das so beschlossene Abwägungsergebnis des Gemeinderats einbezogen.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

  Im Zuge der v.g. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen abgegeben und hierin Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen und zur weitergehenden Beratung und Beschlussfassung eines Abwägungsergebnisses zu behandeln waren (Hinweis: personenbezogene Daten wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert):

B1	Öffentlichkeit 1, Frau C. R.	Hirschberg	Stellungnahme vom 26.05.2026
B2	Öffentlichkeit 2, Frau U. & Herr M. G.	keine Adressangabe	Stellungnahme vom 14.06.2026
B3	Öffentlichkeit 3, Herr P. M.	Hirschberg	Stellungnahme vom 14.06.2026

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

  Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:

  Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:
  - Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat I - Kämmereiamt
  - Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Stabstelle Wirtschaftsförderung
  - Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Ordnungsamt
  - Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde
  - Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde
  - Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, Hr. Direktor J. Bauer
  - Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
  - Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr
  - Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald
  - Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.

- Netzbetrieb Hirschberg GmbH & Co.KG
- Polizeipräsidium Mannheim
- Unitymedia BW GmbH
- Bürgermeisteramt Dossenheim
- Bürgermeisteramt Schriesheim
- Bürgermeisteramt Heddesheim
- Stadtverwaltung Ladenburg
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg e. V.
- Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V.
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Baden-Württemberg e. V.
- BUND, Regionalgeschäftsstelle Rhein-Neckar-Odenwald
- Landesfischereiverband Baden-Württemberg e. V.
- Landesjagdverband Baden-Württemberg e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Baden-Württemberg e. V.
- NABU e.V. Rhein Neckar Odenwald
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Baden-Württemberg e. V.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag konnte entfallen.

1. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV - Amt für Gewerbeaufsicht u. Umweltschutz, Heidelberg,
2. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat V - Amt für Flurneuordnung, Heidelberg
   Stellungnahme vom 22.06.2026
3. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat V – Vermessungsamt, Sinsheim
   Stellungnahme vom 11.06.2026
4. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 – Referat 54.2 Kreislaufwirtschaft, Karlsruhe
   Stellungnahme vom 02.06.2026
5. Netze BW GmbH, Netzplanung Infrastruktur PRRI1, Netzregion Rhein-Neckar, Wiesloch
   Stellungnahme vom 18.06.2026
6. Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung, Weinheim
   Stellungnahme vom 22.05.2026

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben und hierin Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind und zur weitergehenden Beratung und Beschlussfassung eines Abwägungsergebnisses gemäß der nachfolgenden Abwägungssynopse vorgeschlagen werden (Hinweis: personenbezogene Daten sind aus Datenschutzgründen anonymisiert, liegen der Verwaltung jedoch vor):

C1 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III - Amt für Feuerwehr u. Bevölkerungsschutz, Ladenburg
Stellungnahme vom 16.06.2026
C2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Gesundheitsamt, Heidelberg
Stellungnahme vom 27.05.2026
C3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV - Baurechtsamt, Ref. Bauleitplanung, Heidelberg
Stellungnahme vom 24.06.2026
C4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV – Straßenverkehrsamt, Wiesloch
Stellungnahme vom 16.06.2026
C5 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV – Wasserrechtsamt, Heidelberg
Stellungnahme vom 23.06.2026
C6 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat V - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Sinsheim - Stellungnahme vom 24.06.2026
C7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat V - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Sinsheim - Stellungnahme vom 08.07.2026
C8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat V - Kreisforstamt, Neckargemünd
Stellungnahme vom 26.05.2026
C9 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau, Heidelberg
Stellungnahme vom 17.06.2026
C10 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Karlsruhe - Stellungnahme vom 23.06.2026
C11 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen a. N.
Stellungnahme vom 29.05.2026
C12 AVR Kommunal AöR, Dossenheim
Stellungnahme vom 26.05.2026
C13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Region Südwest, P4, Netzbetrieb / Bauleitplanung, Mannheim
Stellungnahme vom Stellungnahme vom 10.06.2026
C14 fibernet.rn, Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Sinsheim
Stellungnahme vom 12.06.2026
C15 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim
Stellungnahme vom 24.06.2026
C16 MVV Netze GmbH (Sparte Strom), Mannheim
Stellungnahme vom 26.05.2026
C17 MVV Netze GmbH (Netz- und Installationsdienst), Mannheim
Stellungnahme vom 28.05.2026
C18 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim
Stellungnahme vom 24.06.2026
C19 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Bereich IS4 Infrastruktur, Mannheim
Stellungnahme vom 16.06.2026
C20 Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
Stellungnahme vom 25.06.2026
C21 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Berlin
Stellungnahme vom 26.05.2026

Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange enthaltenen und in der Abwägung durch Gemeinderats beschlossenen Anpassungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan

- Die festgesetzte offene Bauweise, die Baulinie, die Lage und Länge des Baukörpers, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Abstandsflächenplan bleiben im Übrigen unverändert. Dies gilt ebenso für die Zahl von zehn Wohnungen und die festgesetzten Grundflächenzahlen.
- Der Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich wird um rund 54 m² des Grundstückes 5078 (teilweise) erweitert. Die Teilfläche wird unmittelbar für die Herstellung der nördlichen Kfz-Stellplätze in die Vorhabenplanung einbezogen. Für die zehn Wohnungen werden insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt. Die rund 54 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 wird in den Geltungsbereich einbezogen und Bestandteil der konkret herzustellenden Stellplatzanlage. Rechtsplan, Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag werden hierauf abgestimmt.

Textteil zum Bebauungsplan - planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)

- Teil A Nr. 1 wird um die bedingte Zulässigkeit nach § 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB ergänzt. Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Teil A Nr. 5.1.1 wird angepasst: Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind im gesamten Schichtenaufbau dauerhaft teilversiegelt oder wasserdurchlässig herzustellen; andere Befestigungen sind nur unter den beschlossenen wasserwirtschaftlichen, gesundheitlichen oder vollständigen Bewirtschaftungsvoraussetzungen allgemein zulässig.
- Die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 werden aus Teil A Nr. 5.2.1 gestrichen und als artenschutzfachliche Hinweise nach Teil C Nr. 8 verschoben. Satz 3 der Festsetzung V3 zur Außenbeleuchtung wird gestrichen.
- Teil A Nr. 5.2.1 wird um eine bestimmte Festsetzung V5 zur Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauteilen ergänzt.
- Der grünordnerische Festsetzungskomplex wird redaktionell widerspruchsfrei neu gegliedert und um eine verbindliche Pflanzenauswahl aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen des Naturraums 226 und Vorkommensgebiet 4.2 einschließlich deren Pflanzqualitäten, Herstellungsfrist, dauerhafter Unterhaltung und Ersatzpflicht ergänzt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° mit mehr als 10 m² Dachfläche sind auf mindestens 75 % der maßgeblichen Dachfläche mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleiben zulässig und sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- Für Dachabdichtungen wird der Hinweis aufgenommen, dass bei einer Versickerung des Dachflächenwassers keine grundwasserschädlichen Biozide als Durchwurzelungsschutz eingesetzt werden dürfen.

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

- Teil B wird um eine Öffnungsklausel nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO ergänzt, wonach die örtlichen Bauvorschriften Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich ihrer technisch erforderlichen Nebenanlagen nicht einschränken.
- Für Sichtschutz und Einfriedungen wird als unterer Höhenbezugspunkt die unmittelbar am Bauteil anschließende genehmigte Geländeoberfläche festgelegt; bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die niedrigere maßgeblich, künstliche Aufschüttungen bleiben außer Betracht.
- Das pauschale Verbot von Thuja-, Chamaecyparis- und Kirschlorbeer-Hecken wird aus Teil B Nr. 1.2 gestrichen. Der Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird in die Hinweise nach Teil C verschoben.
- Nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 LBO wird für die westliche Außenwand entlang der festgesetzten Baulinie eine Abstandsflächentiefe von 1,73 m bestimmt; für alle übrigen Außenwände und Gebäudeteile gelten die Anforderungen der LBO. Maßgeblich ist die fertige Außenkante einschließlich Wärmedämmung und Fassadenbekleidung.
- Die bisher vorgesehene Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO entfällt. Es verbleibt bei der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO; für die zehn Wohnungen werden insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt.
- Nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird eine dauerhaft betriebsbereite Zisterne mit mindestens 5,0 m³ nutzbarem Speichervolumen festgesetzt. Das Wasser ist zur Freiflächenbewässerung zu verwenden; der Überlauf ist vorrangig über eine belebte Bodenzone zu versickern, hilfsweise ist eine abgestimmte Kanaleinleitung zulässig. Der bisherige bloße Empfehlungshinweis entfällt.

Hinweise im Textteil (Teil C)

- Teil C wird um die unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung, die fachkundige Kontrolle vor Beginn der Arbeiten sowie das gesetzliche Verbot der Fassadenbeleuchtung nach § 21 NatSchG BW ergänzt.
- Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden um die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Versickerung, die Mindestmächtigkeit der belebten Bodenzone, Erlaubnisvorbehalte für unterirdische Anlagen, den Altlastenvorbehalt und die Wasserschutzgebietsverordnung ergänzt.
- Der Altlastenhinweis in Teil C Nr. 6 wird redaktionell aktualisiert.
- Der Denkmalschutzhinweis in Teil C Nr. 4 wird an §§ 20 und 27 DSchG angepasst und um Anzeige-, Erhaltungs- und Unterrichtungspflichten sowie den Ordnungswidrigkeitentatbestand ergänzt.
- Die nachbarrechtlichen Grenzabstands-, Höhen- und Rückschnittsbestimmungen für Einfriedungen und Gehölze werden als Hinweis in Teil C aufgenommen.

Begründung, Umweltbericht und ergänzende Unterlagen

- Die Rechtsgrundlagen werden auf die Neufassung der Landesbauordnung vom 16.03.2026 aktualisiert; die unzutreffende Herleitung örtlicher Bauvorschriften aus § 9 Abs. 4 BauGB wird gestrichen.
- Die Begründung wird an die vollständige Herstellung von zehn notwendigen Kfz-Stellplätzen angepasst. Die nahe Straßenbahn- sowie Bus- und Bahnanbindungen und das vorgesehene Carsharing-Angebot werden weiterhin als standortbezogene Mobilitätsvorteile dargestellt. Aussagen zu einer Carsharing-gebundenen Stellplatzreduzierung entfallen.
- Das Kapitel 5.1ff wird um die geringe vorhabenbedingte Verkehrszunahme sowie um mögliche betriebsbedingte Einwirkungen der Straßenbahn ergänzt. Änderungen der zeichnerischen oder planungsrechtlichen Festsetzungen und weitergehende Schallschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.
- Der Umweltbericht wird zu den Schutzgütern Landschaftsbild, Mensch, Vegetation, Boden, Grundwasser und Wasser fortgeschrieben. Einzubeziehen sind die Ortsrandgestaltung, eine Biotoptypenkartierung, die Prüfung gesetzlich geschützter Biotope, die Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB sowie die Auswirkungen auf Versickerung, Verdunstung, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung und mögliche stoffliche Einträge.
- Die Artenschutzprüfung wird vor der förmlichen Beteiligung vervollständigt; erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls erforderliche CEF-Maßnahmen sind fachlich herzuleiten und rechtlich zu sichern.
- Kapitel 5.5 der Begründung wird aktualisiert und die Bodenbewertung im Umweltbericht ergänzt.
- Die Begründung wird um das nördlich angrenzende Kulturdenkmal "Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus", die nicht abschließend geklärte Ausdehnung des archäologischen Verdachtsbereichs und die mögliche Betroffenheit des Plangebiets ergänzt; die vom Landesamt übermittelte Kartierung wird aufgenommen.
- Das Merkblatt zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung wird der Begründung als Anhang beigefügt.
- Eine eigenständige rechnerische Wasserhaushaltsbilanz nach der DWA-Reihe 102 wird entsprechend der Einzelabwägung nicht erstellt.

Durchführungsvertrag

- Die Herstellung und dauerhafte Vorhaltung der insgesamt zehn notwendigen Kfz-Stellplätze wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich gesichert. Dies umfasst auch die auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 vorgesehenen Stellplätze.
- Der Vorhabenträger wird verpflichtet, den Leistungsnachweis zur Löschwasserversorgung zu erbringen und eine über den Grundschutz hinausgehende Fehlmenge für den Objektschutz erforderlichenfalls durch eine unabhängige Löschwasserbereitstellung auf eigene Kosten abzudecken.
- Der Vorhabenträger wird verpflichtet, durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr verursachte Verschmutzungen öffentlicher Verkehrsflächen unverzüglich zu beseitigen.
- Soweit die vervollständigte Umwelt- und Artenschutzprüfung weitere nicht durch Festsetzung sicherbare Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen ergibt, werden diese verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Hinweis. Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens sukzessive fortgesetzt.

4.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht, sog. Planungsalternativen. Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde.
Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll; allerdings müssen nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen. Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf; sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen im Sinne der Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar insbesondere in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.
Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eine Maßnahme der Ortsrandarrondierung handelt, sind vergleichbare Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebiets allenfalls nur sehr eingeschränkt gegeben. Maßnahmen zur Ergänzung der bestehenden Ortsränder und bestehender Siedlungsstrukturen bei vorhandener Erschließung sind grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen vorzugswürdig.

© 2026 IP-Konzept

Die gegenständliche Bebauungsplanung dient im Wesentlichen dazu, eine bereits vorhandene, dörflich geprägte Siedlungsstruktur bauleitplanerisch zu ergänzen. Aus diesem Grund kommen grundlegend andere Planungsansätze – etwa die Entwicklung eines vollständig neuen Baugebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet – als ernsthafte Alternative nicht in Betracht. Eine Verlagerung der Planung würde weder das Ziel der vorhabenbezogenen Entwicklung noch den bestehenden baulichen Bestand angemessen berücksichtigen.

Als theoretische Planungsalternative ist die sogenannte „0-Variante“, also der Verzicht und die Nichtdurchführung der Planung zu betrachten. In diesem Fall würde für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan aufgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben würde sich weiterhin nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften richten, insbesondere nach § 35 BauGB, das das Grundstück dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Die Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hätte zur Folge, dass eine gezielte städtebauliche Steuerung durch Arrondierung an dieser Stelle nicht möglich wäre. Das geplante Vorhaben könnte im Außenbereich nicht verwirklicht werden. Vor diesem Hintergrund stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde das geeignete Instrument dar, um die Bauabsicht des Vorhabenträgers planungsrechtlich zu sichern und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortes unter Wahrung seines bestehenden dörflichen Charakters zu ermöglichen. Die sogenannte 0-Variante wird daher nicht weiterverfolgt.

→ Prüfung einer Entwicklung nach § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Im Rahmen der Betrachtung möglicher Planungsalternativen wurde auch geprüft, ob anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Entwicklung des Gebiets auf Grundlage der Sonderregelung des § 246e BauGB in Betracht kommen könnte.

§ 246e BauGB eröffnet unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, Wohnbauvorhaben auch außerhalb der üblichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zuzulassen, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Vorschrift ermöglicht es den Gemeinden, durch Zustimmung im Einzelfall Vorhaben zuzulassen, die von den Regelungen der §§ 30 bis 35 BauGB abweichen können. Ziel der Regelung ist es, die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Situationen zu beschleunigen, ohne dass zuvor ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss.

Bei näherer Betrachtung erweist sich diese Möglichkeit jedoch für die vorliegende Planung nicht als geeignete Alternative. Zunächst handelt es sich bei § 246e BauGB um eine Einzelfallregelung für konkrete Bauvorhaben, nicht jedoch um ein Instrument zur umfassenden städtebaulichen Ordnung. Die Vorschrift ermöglicht lediglich die Zulassung einzelner Wohnbauvorhaben im Wege einer Ausnahmeentscheidung. Eine verbindliche (bauleit-)planerische Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen, Erschließung oder sonstigen städtebaulichen Anforderungen kann auf dieser Grundlage nicht erfolgen. Damit fehlt die Möglichkeit, eine kohärente und langfristig tragfähige städtebauliche Struktur für das Gebiet zu entwickeln.

Gerade dies ist jedoch Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient nicht allein der Zulassung eines einzelnen Wohngebäudes, sondern auch der bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorgeprägten Siedlungsstruktur durch Bestimmung der Grenzen für eine Ortsrandarrondierung sowie der gezielten Steuerung der zulässigen Nutzungen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass § 246e BauGB seinem Regelungszweck nach primär auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten gerichtet ist. Die vorliegende Planung verfolgt zwar das Ziel der Wohnraumschaffung, jedoch liegt der gemeindliche Schwerpunkt weniger auf der kurzfristigen Beschleunigung eines einzelnen Bauvorhabens als vielmehr auf der dauerhaften städtebaulichen Steuerung der Entwicklung insgesamt.

Hinzu kommt, dass die Anwendung des § 246e BauGB stets eine Zulassung im Einzelfall voraussetzt. Dies würde im vorliegenden Bereich zu einer Einzelentscheidung über das Bauvorhaben führen, ohne dass eine übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzeption verbindlich festgelegt wäre. Eine solche Entwicklung könnte langfristig zu einer weniger geordneten baulichen Struktur führen und würde der Zielsetzung der Gemeinde, den dörflich-harmonischen Charakter des Ortsteils zu erhalten und zu sichern, nicht gerecht. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass § 246e BauGB eine zeitlich befristete Sonderregelung darstellt, während ein Bebauungsplan eine dauerhaft geltende bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gebiets schafft.

§ 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“):

Im Außenbereich soll der Bau-Turbo nur begrenzt zur Anwendung kommen und die Wohnungsbauvorhaben müssen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen stehen (§ 246e Abs. 3 BauGB n. F.). Damit wird die vorrangige Nutzung innerstädtischer Flächen zum Wohnungsbau unterstrichen.

Nach § 35 Abs. 1 ist im Außenbereich ein Vorhaben nur dann zulässig, „wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ … zu einem der dort genannten privilegierten Zwecke gehört, z. B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, gartenbauliche Erzeugung, Versorgung oder ortsgebundener Gewerbebetrieb u.a. Für diese privilegierten Vorhaben ist kein Bebauungsplan erforderlich, solange die übrigen Voraussetzungen (Erschließung, öffentliche Belange) erfüllt sind.

Auch bei zulässigen Vorhaben im Außenbereich bleibt die Prüfung, ob öffentliche Belange (z. B. Natur- und Landschaftsschutz, Erholungszwecke, Raumordnung) entgegenstehen.

Der Gesetzestext von § 246e BauGB lautet (in der Fassung seit 30.10.2025) im Kern:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich der erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Weiterhin bestimmt § 246e BauGB, dass - wenn eine Abweichung im Außenbereich oder von einem Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen haben könnte - eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38–46 UVPG durchzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund stellt die Anwendung des § 246e BauGB keine geeignete Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Die Gemeinde verfolgt mit der Bauleitplanung eine umfassende städtebauliche Steuerung, die über die punktuelle Zulassung einzelner Wohnbauvorhaben hinausgeht und daher nur durch die Festsetzung eines Bebauungsplans erreicht werden kann. Der „Bau-Turbo“ ist allenfalls als eine kurzfristige Maßnahme zu verstehen und ersetzt keine grundlegenden strukturellen Reformen im Bau- und Planungsrecht. Vielmehr bildet das Gesetz einen ersten Schritt, dem weitergehende Reformen des BauGB und der Baunutzungsverordnung folgen sollen. Die weitere Entwicklung bleibt daher abzuwarten.

Bauaufsichtliche und fachrechtliche Vorschriften (Landesbauordnung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz, Erschließung, technische Anforderungen) bleiben hiervon unberührt - die Abweichung betrifft nur das planerische Bauordnungsrecht.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung verschiedene Planungsalternativen geprüft und bewertet. Hierzu zählen insbesondere die Beibehaltung des planungsrechtlichen Status quo mit der Zugehörigkeit zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (das würde der „0-Variante“ entsprechen, also der vollständigen Nichtdurchführung der Planung, da Wohnbauvorhaben im Außenbereich nicht zugelassen werden können) und die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelvorhabens auf der Grundlage der Sonderregelung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“).

Die Prüfung hat ergeben, dass keine der Alternativen in gleicher Weise geeignet ist, die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde und des Vorhabenträgers zu erreichen. Die punktuelle Zulassung des Vorhabens nach § 246e BauGB ermöglicht keine umfassende und langfristige städtebauliche Ordnung des Gebiets und bietet zudem keine Möglichkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung sowie weitere städtebauliche Anforderungen, z. B. hinsichtlich der Gestaltung, verbindlich festzulegen.

Die sogenannte 0-Variante würde dazu führen, dass auf eine planungsrechtliche Steuerung vollständig verzichtet wird und somit das Vorhaben nicht zu realisieren wäre.

Im Ergebnis stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher das unter Bezugnahme auf das konkrete Vorhaben geeignetste und rechtssicherste Instrument dar, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde als auch die Absicht des Vorhabenträgers zu erreichen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine vorausschauende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, sichert den dörflich geprägten Charakter des Plangebiets und schafft zugleich einen klaren bauplanungsrechtlichen Rahmen für eine verträgliche Weiterentwicklung.

Die Gemeinde hat damit die in Betracht kommenden Alternativen geprüft und bewertet und ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu dem Ergebnis gelangt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die städtebaulich sachgerechteste Lösung darstellt.

4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Regelung zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens („Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.“). Das Gesetz enthält keine ausdrücklichen Anforderungen an Form und Inhalt des Antrags. Spätestens wenn der Vorhabenträger im entsprechenden Verfahrensstand und nach den abschließenden Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan bei dieser einreicht, so ist darin konkludent der Antrag zu sehen und es ergibt sich sein Begehren auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, so dass die Gemeinde nunmehr darüber gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 entscheiden möge. Es bedarf keines förmlichen Antrags. Die Regelung gibt dem Vorhabenträger jedoch die Möglichkeit, sein Interesse im Hinblick auf die Vorleistungen durch ein „Recht auf Verbescheidung“ zu wahren. Ein zwingendes Verfahrenserfordernis für ein Bebauungsplanverfahren iSd § 12 BauGB ist hierin jedoch nicht zu sehen.

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht für den Neubau des Wohnbauvorhabens bauleitplanerisch zu sichern, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt/Gemeinde, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet wird. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in dem zuvor vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt uneingeschränkt der Gemeinde als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Gemeinde die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das

gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Im Aufstellungsverfahren eines VEP ist die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB bzw. der BauNVO entbunden. Hiervon wurde im gegenständlichen verfahren Gebrauch gemacht. Der rechtliche Bezug ist in der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan als solcher angegeben.

Hinsichtlich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben; Lage, Stellung, Dimensionierung und Gesamthöhe der baulichen Anlage sowie Dachform sind zwingend gemäß der Vorhabenplanung umzusetzen. Flexibilität wird in puncto Grundriss, Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassadenausgestaltung oder die Grundrisseinteilung, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden.

5. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch vorhandene Erschließungsanlagen (z.B. öffentliches Straßennetz, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) innerhalb der Rosengartenstraße vorgegeben.

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Rosengartenstraße, die im Süden des Geltungsbereichs an das Vorhabengrundstück angrenzt, gesichert. Diese stellt eine untergeordnete gemeindliche Erschließungsstraße dar, die an das örtliche Straßennetz anbindet und zugleich eine unmittelbare fußläufige Verbindung zu den umliegenden Wohn-, Versorgungsund Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt vorrangig über die rund 100 m östlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 3 (Landstraße).

Eine Erweiterung oder ein leistungssteigernder Ausbau des öffentlichen Straßennetzes ist nicht erforderlich. Die Grundstückszufahrt sowie die Erschließung des Gebäudes, der Stellplätze und der Fahrradabstellanlagen erfolgen vollständig innerhalb des Vorhabengrundstücks über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten internen Wege- und Verkehrsflächen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

Das Vorhaben umfasst zehn Wohnungen und löst daher nur eine marginale Zunahme des Zielund Quellverkehrs aus. Die wohnnutzungstypischen Fahrbewegungen verteilen sich zudem auf unterschiedliche Tageszeiten und treten nicht gleichzeitig auf. Sie werden zunächst über die Rosengartenstraße in das örtliche Straßennetz geführt und erreichen die B 3 als leistungsfähige klassifizierte Straße nur mittelbar. Gemessen an der bestehenden Verkehrsbelastung der B 3 fällt der vorhabenbedingte Zusatzverkehr mengenmäßig und über die Tagesganglinie verteilt nicht ins Gewicht. Eine relevante Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs oder der Verkehrsqualität des umgebenden Straßennetzes ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus bestehen mehrere konkrete Planvoraussetzungen, die den vorhabenbedingten motorisierten Individualverkehr (MIV) begrenzen. Das Plangebiet liegt nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum Großsachsen mit Versorgungs-, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Angeboten des täglichen Bedarfs entfernt. Ein erheblicher Teil der alltäglichen Wege kann daher zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Die Lage ermöglicht insbesondere für kurze Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitwege den Verzicht auf die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs.

Von besonderer Bedeutung ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der OEG- und Busbahnhof Großsachsen mit Straßenbahn- und Busverbindungen des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH befindet sich östlich des Plangebiets an der B 3 in einer Entfernung von lediglich rund 100 m. Die Haltestelle ist damit ohne nennenswerten Zeitaufwand zu Fuß erreichbar. Über die Straßenbahn bestehen leistungsfähige Verbindungen entlang der Bergstraße, insbesondere in Richtung Weinheim und Heidelberg, sowie Umsteigemöglichkeiten in das weiterführende regionale Verkehrsnetz. Ergänzende Busverbindungen erschließen das Gemeindegebiet, die benachbarten Ortsteile und weitere zentrale Versorgungsbereiche. Über den Bahnhof Großsachsen/Heddesheim besteht zudem Anschluss an den regionalen Schienenverkehr in Richtung Weinheim, Mannheim und Heidelberg. Die Lage des Vorhabens ermöglicht damit insbesondere für Berufs-, Ausbildungs- und Versorgungswege eine regelmäßige Nutzung des öffentlichen Verkehrs und reduziert die Abhängigkeit vom eigenen Kraftfahrzeug mit positiven Auswirkungen auf den MIV.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den dem Vorhaben zugeordneten Flächen untergebracht. Für die zehn Wohnungen werden insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt

und dauerhaft nutzbar gehalten. Damit entspricht die Planung dem Regelansatz von einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohnung. Eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung oder die Anrechnung eines Carsharing-Angebots ist nicht vorgesehen.

Die Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellt und werden zusammen mit dem Wohngebäude hergestellt. Die nördlich in den Geltungsbereich einbezogene, rund 54 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 ist Bestandteil dieser Stellplatzanlage.

Ergänzend werden gut erreichbare Fahrradabstellplätze für das Vorhaben hergestellt, darunter auch Abstellmöglichkeiten für E-Bikes und Lastenfahrräder. Damit wird auch für Einkaufs-, Begleit- und Transportwege eine alltagstaugliche Alternative zum Kraftfahrzeug angeboten. Die Kombination aus kurzen Wegen, leistungsfähiger ÖPNV-Anbindung, einem Carsharing-Angebot und einem auf unterschiedliche Fahrradtypen ausgerichteten Abstellangebot schafft ein aufeinander abgestimmtes Mobilitätskonzept und kann die Zahl der mit privaten Kraftfahrzeugen zurückgelegten Wege reduzieren.

Unter Berücksichtigung der geringen Vorhabengröße und der verbindlich gesicherten verkehrsmindernden Maßnahmen ist eine unzumutbare zusätzliche Belastung der Rosengartenstraße oder des angrenzenden Straßennetzes nicht zu erwarten. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt gering und können vom vorhandenen Straßennetz ohne weitere Ausbaumaßnahmen aufgenommen werden.

Auch der ruhende Verkehr wurde in die Bewertung einbezogen. Die Rosengartenstraße wird bereits heute in erheblichem Umfang durch abgestellte Fahrzeuge der Anlieger in Anspruch genommen und ist abschnittsweise nahezu vollständig beparkt. Hierzu gehören auch Fahrzeuge, die erkennbar nicht dem täglichen Verkehr dienen und über längere Zeiträume im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, beispielsweise historische Militärfahrzeuge. Es besteht daher bereits im Bestand ein erheblicher Parkdruck. Dieser Zustand wird nicht durch das Vorhaben verursacht und kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht gelöst werden. Die straßenverkehrsrechtliche Zulässigkeit und erforderlichenfalls die Ordnung des dauerhaften Abstellens einzelner Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum obliegen der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Der bestehende Parkdruck begründet die Notwendigkeit, eine Verlagerung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs in die Rosengartenstraße zu vermeiden. Deshalb werden alle zehn notwendigen Kfz-Stellplätze vollständig innerhalb des Plangebiets hergestellt und dauerhaft nutzbar gehalten. Der öffentliche Straßenraum steht nicht als Ersatz für notwendige private Stellplätze zur Verfügung. Eine reduzierte Stellplatzverpflichtung, eine Carsharing-Anrechnung oder eine erst später zu aktivierende Stellplatzreserve sind nicht vorgesehen.

Durch vorhabenbezogene Bauarbeiten oder Baustellenverkehr verursachte Verschmutzungen oder Beschädigungen öffentlicher Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger unverzüglich zu

beseitigen. Die entsprechende Verpflichtung einschließlich der Kostentragung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

5.1.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, einschließlich des Ortsteils Großsachsen, ist durch das bestehende öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Die Versorgung erfolgt über eine Kombination aus Eigenwassergewinnung sowie ergänzendem Fremdwasserbezug aus regionalen Versorgungsstrukturen. Das Plangebiet ist an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend dimensioniert, sodass auch zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet ohne Einschränkungen versorgt werden können. Die Einhaltung der Anforderungen der Trinkwasserverordnung wird durch regelmäßige Kontrollen gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende kommunale Kanalnetz. Der Ortsteil Großsachsen ist vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird einer zentralen Kläranlage zugeführt und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt. Die vorhandenen Kanalisationseinrichtungen sind für die bestehende und die geplante Nutzung ausreichend leistungsfähig. Auch der Schmutzwasseranfall wird sich – analog zum Trinkwassermehrverbrauch – durch die Umsetzung des Bebauungsplans allenfalls marginal erhöhen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Schmutzfracht sind keine relevanten Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasserbehandlungsanlage zu erwarten.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer dauerhaft betriebsbereiten Zisterne mit mindestens 5,0 m³ nutzbarem Speichervolumen gesammelt und kann zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen verwendet werden; eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Der Überlauf ist vorrangig über eine ausreichend mächtige belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück schadlos zu versickern. Ist dies aus Gründen der Bodenverhältnisse, des Grundwasserschutzes oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Belange nicht zulässig oder möglich, darf der Überlauf nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde und der zuständigen Wasserbehörde, ggf. gedrosselt, in die Kanalisation eingeleitet werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung im Plangebiet gesichert sind. Die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB ist damit gewährleistet.

5.1.3 Löschwasser und zweiter Rettungsweg

Für das Allgemeine Wohngebiet ist ein Löschwassergrundschutz von 48 m³/h über mindestens zwei Stunden nach den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 405 nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und des für die bestehende Ortsbebauung erforderlichen Löschwasserdargebots kann grundsätzlich von einer Sicherung über das öffentliche Leitungsnetz ausgegangen werden. Der belastbare Leistungsnachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen. Soweit der Grundschutz nicht vollständig aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden kann oder für den Objektschutz eine zusätzliche Menge erforderlich ist, ist die Fehlmenge durch eine rechtlich und tatsächlich dauerhaft gesicherte, jederzeit zugängliche und vom öffentlichen Netz unabhängige Löschwasserbereitstellung auf Kosten des Vorhabenträgers abzudecken. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungsdienste ist über das bestehende öffentliche Straßennetz gewährleistet. Die Anforderungen an die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit ergeben sich aus § 5 LBO (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie aus den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen). 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 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen sichergestellt und ist im Bauantrag nachzuweisen. Gemäß § 15 Abs. 2 LBO müssen für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der zweite Rettungsweg kann entweder baulich über notwendige Treppenräume oder alternativ über Rettungsgeräte der Feuerwehr (z. B. Drehleiter bzw. Hubrettungsfahrzeug) gewährleistet werden. Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs darf bei mehrgeschossigen Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 7,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass im Brandfall eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich die Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind, in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 7,0 m über dem direkt darunterliegend anstehenden Gelände bis zu einer Gebäudehöhe von etwa 13 m (entsprechend Gebäudeklasse 4), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen, einen zweiten notwendigen Treppenraum oder durch Rettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt werden. Die erforderliche Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Hirschberg zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist daher unbedingt zu beachten.

Die konkrete Ausgestaltung eines zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Gebäudeklasse, Nutzung sowie der örtlichen Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr festzulegen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Belange des Brandschutzes, insbesondere die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie die Gewährleistung eines zweiten Rettungsweges, unter Beachtung der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet grundsätzlich erfüllt werden können.

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.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die vorhandene Infrastruktur an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gut angebunden. Die Anbindung an den (ÖPNV) ist als grundsätzlich gesichert zu bewerten.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich Haltestellen des Busverkehrs, die eine Verbindung innerhalb des Gemeindegebiets sowie zu den umliegenden Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen herstellen. Zudem befindet sich im Osten des Plangebiets an der B 3 in nur rund 100 m Entfernung eine Haltestelle der Straßenbahn (Rhein-Neckar-Verkehr GmbH). Diese gewährleistet eine leistungsfähige, schienengebundene Anbindung entlang der Bergstraße mit direkten Verbindungen insbesondere in Richtung Heidelberg und Weinheim sowie weiteren Verknüpfungen im regionalen ÖPNV-Netz.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Großsachsen über den Haltepunkt an der Main-Neckar-Bahn (Bahnhof Großsachsen/Heddesheim) an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen insbesondere in Richtung Heidelberg, Mannheim und Weinheim, wodurch eine sehr gute Einbindung in die regionalen Pendlerverflechtungen gegeben ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen, der Straßenbahnhaltestelle sowie des Bahnhofs ist aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur und vorhandener Fußwegebeziehungen als gegeben einzustufen. Insgesamt verfügt das Plangebiet damit über eine gute bis sehr gute multimodale ÖPNV-Erschließung. Die vorhandene ÖPNV-Anbindung entspricht daher den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und unterstützt eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Die etwa 100 m entfernte Straßenbahntrasse verursacht die für einen rechtmäßigen Straßenbahnbetrieb typischen Geräusche, Erschütterungen und sonstigen betriebsbedingten Einwirkungen. Zwischen Trasse und Plangebiet liegen bereits Wohngebäude, die teilweise näher an

die Verkehrsanlage heranreichen; das Vorhaben ergänzt damit eine durch Verkehrseinwirkungen vorgeprägte Ortslage. Konkrete Überschreitungen maßgeblicher Immissionswerte oder ein durch die Planung neu hervorgerufener bewältigungsbedürftiger Konflikt sind nicht erkennbar. Bestand, Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung der Verkehrsanlage dürfen durch die Planung nicht unzulässig eingeschränkt werden.

5.2 Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie auf die biologische Vielfalt. Soweit durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet oder verursacht werden, sind diese gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren oder durch geeignete Maßnahmen des Ausgleichs oder Ersatzes zu kompensieren.

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt, beschrieben und bewertet und sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurden insbesondere die zu untersuchenden Umweltbelange und der Umfang der Umweltprüfung abgefragt. Dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, aus ihrer Sicht Auskunft über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben. Hierbei haben die Behörden und sonstigen TöB nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme, vielmehr sind diese zur Abgabe einer Äußerung bzw. Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegenüber der Gemeinde verpflichtet im Sinne einer echten Rechtspflicht. Die Mitwirkung ist daher nicht nur eine Obliegenheit im eigenen Interesse des TöB, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein der von Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen kann und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können. Der Gemeinde sind daher, neben den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, alle abwägungsrelevanten Belange zu übermitteln; die bauleitplanerische Endabwägung obliegt ihr. Eine Vorwegabwägung innerhalb einer Behörde oder Stelle kann zu einer Minderung des Abwägungsmaterials und insoweit zu Abwägungsfehlern führen.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde in der Umweltprüfung und dem Umweltbericht insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Vegetation, Boden, Grundwasser und Wasser abgestellt. Einbezogen wurden die Gestaltung des Ortsrandes, eine Biotoptypenkartierung, die Prüfung gesetzlich geschützter Biotope, die Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB sowie die Auswirkungen auf Versickerung, Verdunstung, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung und mögliche stoffliche Einträge in Boden und Grundwasser.

Zudem wurde im Zuge der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Kompensationskonzept erarbeitet sowie erforderliche Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt und rechtlich gesichert. Der Umweltbericht wurde um eine Prüfung der artenschutzfachlichen Belange vervollständigt. Die Prüfung umfasst die planungsrelevanten Arten und Lebensstätten und leitet die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ab, gegebenenfalls erforderliche CEF-Maßnahmen wurden fachlich geprüft. Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug wurden alsdann in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen; Vollzugsmaßnahmen und sonstige nicht festsetzungsfähige Verpflichtungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „…die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Süden des Geltungsbereichs verläuft im Abstand einer Quartiertiefe parallel des Riedwegs der Apfelbach. Gemäß der Gewässerstrukturkartierung (Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW) weist der Apfelbach in diesem Bereich eine vollständig, im weiteren Verlauf nach Westen sehr starke Veränderung auf. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist eine wechselseitige Beeinträchtigung von Fließgewässer (z.B. Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet) und Planvorhaben (z.B. Hochwasserereignisse) nicht zu erwarten.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) der LUBW zeigen, dass das Plangebiet nicht innerhalb der berechneten Hochwasserflächen eines HQ_{100} liegt, also bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht überflutetet wird. Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Dokumentiert werden Ergebnisse der hydraulischen Berechnung in Kartendarstellungen zu:

- Überflutungsflächen: Dieser Kartentyp stellt die Ausdehnung bei Hochwassern mit Wiederkehrintervallen von 10, 50 und 100 Jahren sowie größer 100 Jahren („extrem“) dar. Zusätzlich werden auch hochwassergefährdete Bereiche hinter Schutzeinrichtungen dargestellt, die bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren bei einem Versagen der Schutzeinrichtung überflutet wären (sogenannte „geschützte Bereiche“).

- Überflutungstiefen: Dieser Kartentyp stellt die zu erwartenden Überschwemmungstiefen bei einem Hochwasser mit den Wiederkehrwahrscheinlichkeiten von 10, 100 sowie mehr als 100 Jahren („extrem“) dar. Bei Schutzeinrichtungen werden zusätzlich die hochwassergefährdeten Bereiche hinter den Schutzeinrichtungen (sogenannte „geschützte Bereiche“) dargestellt.

In der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW) ergibt sich für das Plangebiet, dass keine Betroffenheit bei einem HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100}, HQ_{extrem} vorliegt.
Die Hochwasserszenarien beruhen auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein HQ_{100} auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden. Mithilfe der Hochwassergefahrenkarte ist zu erkennen, welche Gebiete bei einem bestimmten Hochwasserszenario überflutet werden und wie tief das Wasser über dem Gelände steht. Da für den vorliegenden Bebauungsplan keine Gefahren der Überflutung festgestellt werden konnten, ist ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan entbehrlich.

Für das Schutzgut Wasser wurden im Umweltbericht mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Oberflächenabfluss, Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung und stoffliche Einträge vollständig bewertet. Zu berücksichtigen war insbesondere die dauerhaft wasserdurchlässige Ausbildung befestigter Grundstücksfreiflächen, extensive Dachbegrünung, mindestens 5,0 m³ große Zisterne und Ausschluss grundwasserschädlicher Biozide bei Versickerung von Dachflächenwasser. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der begrenzten absoluten Eingriffsfläche und der vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung war keine eigenständige rechnerische Wasserhaushaltsbilanz nach der DWA-Reihe 102 entbehrlich.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

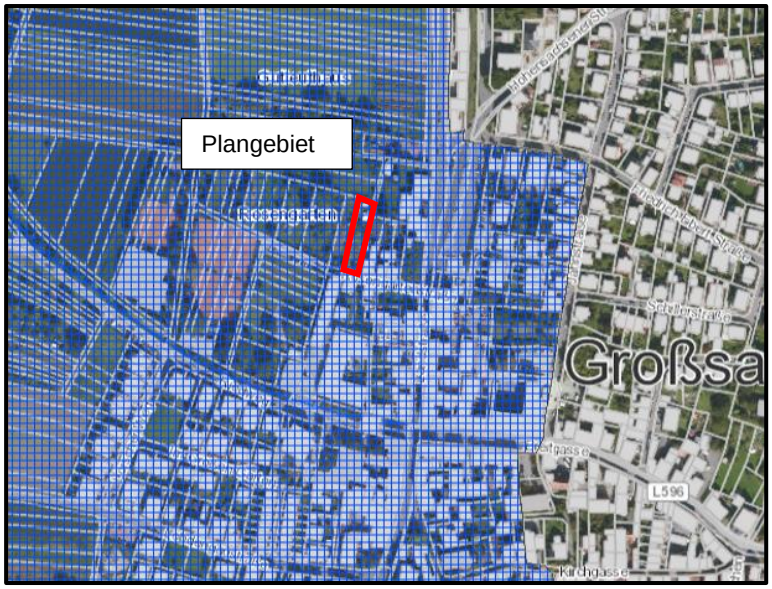


Abbildung 6 Wasserschutzgebiet
Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHE AG. Die Verbote und Schutzbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind bei Planung, Bauausführung, Versickerung und Betrieb einzuhalten. Das von der Wasserbehörde übermittelte Merkblatt zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

5.4 Boden und Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem zumeist oberflächennahem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der offiziellen Internetseite des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, das im Internet unter der Adresse https://maps.lgrb-bw.de/?view=LGRB_geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind geeignete 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 einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Die Bewertung des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht auf Grundlage der vorhandenen Bodendaten und der tatsächlichen Nutzung ergänzt. Erfasst und bewertet wurden insbesondere

die natürlichen Bodenfunktionen, die vorhabenbedingte Versiegelung/Teilversiegelung, Bodenabtrag und -umlagerung sowie die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen. Die hohe funktionale Flächeninanspruchnahme der GRZ II wird durch dauerhaft wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, gebietsheimische Bepflanzung und die Regenwasserbewirtschaftung gemindert; verbleibende Eingriffe werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

5.5 Altlasten

Nach Auskunft der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster für das Plangebiet keine Flächen verzeichnet. Ein planerischer Altlastenverdacht besteht damit nicht.

Der vorsorgliche Hinweis im Textteil bleibt gleichwohl bestehen. Werden bei Erdarbeiten bodenfremde Auffüllungen, Verunreinigungen, ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu unterrichten; das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

5.6 Denkmalschutz

Durch die Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW oder Bodendenkmale betroffen.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Kulturdenkmal „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus“ (Listen-Nr. MA 6, ADAB-ID 97033008). Die räumliche Ausdehnung des zugehörigen archäologischen Verdachtsbereichs ist nicht abschließend geklärt; eine Betroffenheit des Plangebiets durch bislang unbekannte archäologische Befunde kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Die vom Landesamt für Denkmalpflege übermittelte Kartierung wird in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben. Östlich des Plangebiets befinden sich in rund 100 m Entfernung weitere archäologische Prüffälle, darunter die mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen. Die Darstellung dient der frühzeitigen Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange und der Abstimmung etwa erforderlicher Untersuchungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Die Anzeige-, Erhaltungs- und Unterrichtungspflichten nach §§ 20 und 27 DSchG sind einzuhalten. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten,

sofern die Denkmalschutzbehörde nicht einer Verkürzung zustimmt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Vorgaben sind im Textteil als Hinweis aufgenommen.

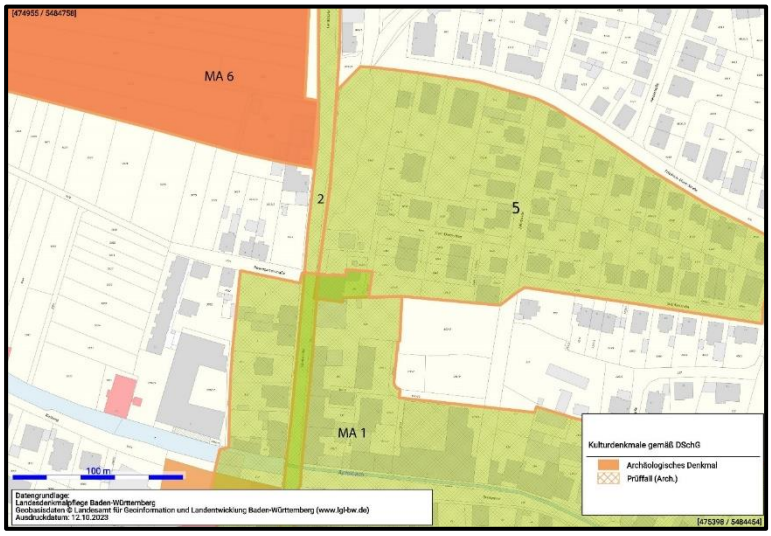


Abbildung 7 Umgrenzung der Kulturdenkmale im Nahbereich des Plangebiets
Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen und die für die Abwägung erheblichen immissionsschutzbezogenen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen. Maßgeblich dabei ist, ob die Planung einen bewältigungsbedürftigen Immissionskonflikt begründet oder eine bestehende Konfliktlage zulasten der geplanten Wohnnutzung beziehungsweise benachbarter Nutzungen verschärft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, wobei die zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden auf eine ausschließliche Wohnnutzung. Bei der Beurteilung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einschließlich Beiblatt 1 als sachverständige Orientierungshilfe herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete betragen diese bei Verkehrslärm 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte sind keine rechtsverbindlichen Grenzwerte; ihre Einhaltung oder Überschreitung ist jedoch im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nicht unmittelbar anwendbar, da mit dem Bebauungsplan weder eine öffentliche Straße noch ein Schienenweg neu gebaut oder wesentlich geändert wird.

Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm

Als maßgebliche Verkehrsgeräuschquellen kommen die östlich gelegene Bundesstraße B 3 sowie die dort verlaufende Straßenbahnstrecke in Betracht. Das Plangebiet grenzt weder unmittelbar an die B 3 noch an den Schienenweg an, sondern liegt westlich davon innerhalb beziehungsweise am Rand der bestehenden Ortslage. Zwischen den Verkehrswegen und dem Plangebiet befinden sich mehrere Reihen vorhandener Gebäude. Die Bestandsbebauung unterbricht die unmittelbare Schallausbreitung und bewirkt insbesondere in den unteren Geschossen und auf den wohnungsbezogenen Freiflächen eine deutliche Abschirmung. Eine freie Sicht- und Schallausbreitung von der B 3 oder der Straßenbahnstrecke auf das Plangebiet besteht nicht.

Die geplante Wohnbebauung rückt auch nicht erstmalig näher an die Verkehrswege heran als die bereits vorhandenen Wohngebäude östlich und südöstlich des Plangebiets. Zwischen der B 3 beziehungsweise der Straßenbahnstrecke und dem Plangebiet bestehen bereits Wohnnutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit und deutlich geringerem Abstand. Diese vorhandenen Gebäude bilden nicht nur eine tatsächliche Abschirmung, sondern belegen zugleich, dass das Plangebiet nicht die erste schutzbedürftige Nutzung im Einwirkungsbereich der Verkehrswege darstellt.

Aufgrund des Abstandes, der mehrreihigen Bestandsbebauung und der Lage des Plangebiets hinter bereits vorhandenen Wohnnutzungen bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass im Plangebiet Verkehrslärmpegel auftreten, die gesunde Wohnverhältnisse infrage stellen oder das Erfordernis nach besonderen planungsrechtlichen Schallschutzfestsetzungen begründen würden. Die allgemeinen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile bleiben hiervon unberührt. Sie sind im Rahmen der Gebäudeplanung nach den bauordnungsrechtlich eingeführten technischen Bestimmungen, insbesondere nach DIN 4109, einzuhalten.

Sport- und Tennisanlagenlärm

Westlich des Plangebiets befinden sich Sport- und Tennisanlagen. Für deren Geräuschimmissionen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – der maßgebliche Beurteilungsrahmen. Für Immissionsorte in Allgemeinen Wohngebieten gelten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, 50 dB(A) innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts. Kurzzeitige Geräuschspitzen und die Geräuschbeiträge anderer Sportanlagen sind nach den Vorgaben der Verordnung einzubeziehen. § 2 der 18. BImSchV

Zwischen den Sportanlagen und dem Plangebiet besteht ein erheblicher räumlicher Abstand. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht unmittelbar an die Sportanlagen heran. Im Umfeld befinden sich bereits Wohngebäude mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit und teilweise geringerem Abstand zu den Sportflächen. Diese vorhandenen Wohnnutzungen sind für die immissionsschutzrechtlich zulässige Betriebsweise der Sportanlagen bereits heute maßgeblich. Die Planung schafft daher keinen erstmaligen oder gegenüber der bestehenden Situation näher gelegenen maßgeblichen Immissionsort, durch den die genehmigte Nutzung der Sportanlagen nachträglich eingeschränkt werden könnte.

Konkrete Anhaltspunkte für einen bislang ungelösten Immissionskonflikt bestehen nicht. Erkenntnisse über lärmintensive Sondernutzungen, einen regelmäßigen Nachtbetrieb, Richtwertüberschreitungen, behördliche Betriebsbeschränkungen oder bestehende Nachbarschaftsbeschwerden liegen nicht vor. Auch nach der tatsächlichen räumlichen Situation ist aufgrund der Entfernung und der bereits näher gelegenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten, dass am geplanten Wohngebäude die für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18.

BImSchV überschritten werden. Die vorhandenen Sport- und Tennisanlagen werden durch die Planung weder in ihrem genehmigten Bestand noch in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung eingeschränkt.

Gesamtbewertung:

Die möglichen Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr sowie durch die westlich gelegenen Sportanlagen wurden jeweils quellenbezogen und in ihrer Gesamtwirkung betrachtet. Eine atypische Überlagerung, durch die trotz der Abstände und der bestehenden Abschirmung eine gesundheitsgefährdende oder sonst unzumutbare Gesamtbelastung entstehen könnte, ist nicht erkennbar. Das Plangebiet weist vielmehr die für eine innerörtliche beziehungsweise ortsrandnahe Wohnlage typischen Geräuscheinwirkungen auf.

Die planende Gemeinde ist nach § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die abwägungserheblichen Umstände in einer der jeweiligen Planungssituation angemessenen Tiefe zu ermitteln. Eine Verpflichtung zur Einholung eines Schallgutachtens besteht nicht allein deshalb, weil sich in der weiteren Umgebung Verkehrswege oder Sportanlagen befinden. Weitergehende Ermittlungen sind erforderlich, wenn aufgrund konkreter tatsächlicher Umstände eine Überschreitung maßgeblicher Orientierungs- oder Richtwerte ernsthaft in Betracht kommt. Solche Anhaltspunkte liegen hier aufgrund der räumlichen Abstände, der abschirmenden Bestandsbebauung, der bereits näher gelegenen Wohnnutzungen und des Fehlens dokumentierter Nutzungskonflikte nicht vor.

Die Gemeinde gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden und das Vorhaben keinen neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikt auslöst. Ein gesondertes Schallgutachten, weitergehende schalltechnische Untersuchungen oder besondere Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schallschutz des konkreten Gebäudes bleiben unberührt. Maßgeblich für diese Bewertung sind die im Planverfahren festgestellten tatsächlichen Nutzungs- und Betriebsverhältnisse; sollten sich bis zum Satzungsbeschluss hiervon abweichende konkrete Erkenntnisse ergeben, wären diese ergänzend in die Abwägung einzustellen.

Die Ermittlungs- und Abwägungsmaßstäbe ergeben sich insbesondere aus dem Baugesetzbuch und aus § 50 BImSchG.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und den landesrechtlichen Bestimmungen der LBO.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt und somit konkret auf die beabsichtige Nutzung auf dem Vorhabengrundstück abgestimmt und dem örtlichen Bestand der näheren Umgebung entspricht.
Eine Einschränkung wird hinsichtlich der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen – diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der vorgesehene Ausschluss dieser ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnstrukturen der Umgebungsbebauung, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Festsetzung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes, das überwiegend der Wohnnutzung dient. Durch die ausdrückliche Nichtaufnahme der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird sichergestellt, dass insbesondere störende Gewerbebetriebe oder Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben. Dies gewährleistet die Wahrung der Wohnqualität und die planerische Klarheit des Gebiets.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um eine verträgliche und planbare Nutzung der Fläche zu sichern, Konflikte zu vermeiden und die Anforderungen des Flächennutzungsplans umzusetzen. Sie schafft zudem Rechtssicherheit für die zukünftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke.

Die ergänzende bedingte Zulässigkeit nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB stellt sicher, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen oder ein Neuabschluss des Durchführungsvertrags bleiben zulässig, soweit die geänderten Verpflichtungen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbar sind. Damit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit dauerhaft mit der konkret gesicherten Vorhabendurchführung verknüpft.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Harmonisierung der neuen Bebauung mit dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Sie legen die zulässige Dichte, Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen verbindlich fest und gewährleisten damit eine verträgliche Bebauungsstruktur.

Die zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden beschrieben durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH), Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, die in der Nutzungsschablone festgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans sind. Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke klar definiert und planerisch gesteuert. Dies sichert die Einhaltung städtebaulicher Leitbilder, die Wahrung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen und die Vermeidung übermäßiger Dichte sowie massiver Baukörper.

Die FH wird gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf ein verbindliches Höhenbezugsniveau, hier der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Rosengartenstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, womit eine einheitliche Ausgangsbasis für die Berechnung der Gebäudehöhe geschaffen wird. Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Der eindeutig Bezug auf die Oberkante des fertigen Fahrbahnbelags in der Rosengartenstraße entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch bei Geländebewegungen innerhalb des Vorhabengrundstücks bei der Realisierung des Bebauungsplans diese Höhe nicht veränderbar ist. Für den Bestimmtheitsgrundsatz entscheidend bleibt gerade bei einer rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist.

Die eindeutige Bestimmung der Firsthöhe ermöglicht eine präzise Umsetzung der städtebaulichen Planung und verhindert Auslegungsspielräume, die zu Konflikten mit dem Ortsbild oder den Nachbargrundstücken führen könnten. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen (letztes raumabschließendes Bauteil, einschließlich einer Attika).

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen um maximal 1,50 m berücksichtigt notwendige technische Einrichtungen der Gebäudeinfrastruktur (z. B. Schornsteine, Antennen, Kälte- und Klima-Anlagen), ohne die städtebauliche Wirkung oder das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Bedingung des Abstands zur Gebäudeaußenkante sichergestellt, dass diese Anlagen städtebaulich verträglich angeordnet werden.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit GRZ = 0,4 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel und Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Für die bestimmungsgemäße Nutzung des Planvorhabens werden neben der Grundfläche des Hauptgebäudes weitere Flächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen benötigt. Hierzu gehören insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, interne Erschließung,

barrierefreie Zuwegungen, Fahrrad- und Lastenradabstellplätze, Flächen für Abfallbehälter sowie die Terrassen und die für den Brandschutz erforderlichen Aufstell-, Bewegungs- und Zugangsflächen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfte die festgesetzte GRZ von 0,4 durch diese Anlagen regulär um 50 % und damit bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinde jedoch ausdrücklich, im Bebauungsplan hiervon abweichende Bestimmungen zu treffen. Von dieser Ermächtigung wird vorliegend Gebrauch gemacht und für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine GRZ II von höchstens 0,9 festgesetzt. Die erhöhte GRZ II beruht auf den besonderen Anforderungen des hier konkret geplanten Vorhabens und der spezifischen Grundstückssituation; sie wird nicht als allgemeiner Dichtewert für die Hauptbebauung festgesetzt.

Das Vorhabengrundstück umfasst lediglich rund 747 m² zuzüglich der Teilfläche von rund 54 m² innerhalb des Flurstücks Nr. 5078. Die GRZ I von 0,4 begrenzt die durch das Hauptgebäude überdeckbare Grundfläche auf höchstens rund 320 m². Die GRZ II von 0,9 ermöglicht unter Einrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine insgesamt anrechenbare Grundfläche von höchstens rund 724 m². Mindestens rund 80 m² beziehungsweise 10 % des Baugrundstücks bleiben damit auch bei vollständiger Ausschöpfung der Obergrenze frei von den auf die GRZ anzurechnenden Anlagen. Die GRZ II stellt lediglich eine Obergrenze dar und begründet keinen Anspruch darauf, nicht benötigte Flächen ohne funktionale Notwendigkeit zusätzlich zu befestigen.
Die GRZ II stellt lediglich eine Obergrenze dar und begründet keinen Anspruch darauf, nicht benötigte Flächen ohne funktionale Notwendigkeit zusätzlich zu befestigen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der abweichenden Obergrenze für die GRZ II ergibt sich zunächst aus der langgestreckten und schmalen Grundstücksgeometrie. Der geplante Baukörper nimmt zwar nur die durch die GRZ I begrenzte Fläche ein; die verbleibenden Grundstücksteile müssen jedoch gleichzeitig die verkehrliche Erschließung, den vorhabenbedingten Stellplatzbedarf, Feuerwehrflächen, barrierefreie Zugänge, Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterstandplätze und die wohnungsbezogenen Außenbereiche aufnehmen. Diese Funktionen lassen sich wegen der geringen Grundstücksbreite nicht räumlich voneinander trennen, ohne die Erreichbarkeit des Gebäudes, die Verkehrssicherheit oder die Funktionsfähigkeit der Freiflächen zu beeinträchtigen.

Besonderes Gewicht besitzt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets. In der Rosengartenstraße besteht bereits erheblicher Parkdruck. Die Planung sieht deshalb für die zehn Wohnungen von Beginn an insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze vor. Hierfür wird auch die rund 54 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 unmittelbar in die Stellplatzanlage einbezogen. Eine Vorhaltefläche oder eine erst bei Wegfall eines Carsharing-Angebots zu aktivierende Rückfalllösung besteht nicht. Die Zufahrts- und Rangiermöglichkeiten

werden im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret nachgewiesen; eine Verlagerung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs in den öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.

Hinzu kommen die für Feuerwehr und Rettungsdienst erforderlichen Zugangs-, Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen dauerhaft freigehalten, ausreichend dimensioniert und gut erreichbar sein. Sie stehen deshalb nicht uneingeschränkt als Vegetations- oder Aufenthaltsflächen zur Verfügung. Auch die barrierefreie Erreichbarkeit des Gebäudes, der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Einrichtungen erfordert ausreichend breite, befestigte und ohne größere Höhenunterschiede nutzbare Wegeflächen. Die entsprechenden Anforderungen können nicht zugunsten einer rechnerisch niedrigeren GRZ II reduziert werden.
Die geplanten Fahrrad- und Lastenradabstellplätze sind Bestandteil des Mobilitätskonzepts. Sie tragen zusammen mit der sehr guten ÖPNV-Anbindung dazu bei, den Kraftfahrzeugbesitz und die Zahl der motorisierten Fahrten zu reduzieren. Es wäre städtebaulich widersprüchlich, die für diese verkehrsmindernden Angebote benötigten Flächen allein zur Einhaltung einer niedrigeren GRZ II einzuschränken. Entsprechendes gilt für die wohnungsbezogenen Terrassen. Diese bilden bei einem Mehrfamilienwohnhaus ohne größere private Gartenanteile einen wesentlichen Bestandteil der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die erhöhte GRZ II ist zugleich Ausdruck einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Auf einem lediglich 747 m² großen Grundstück (zuzüglich der Stellplatzerweiterung von rund 54 m² innerhalb des Grundstücks Nr.5078) werden zehn neue Wohnungen geschaffen. Dies entspricht einer Grundstücksfläche von nur rund 75 m² je Wohnung. Die konzentrierte Unterbringung der Wohnnutzung und sämtlicher erforderlicher Nebenfunktionen auf einer bereits erschlossenen, unmittelbar an die Ortslage angebundenen Fläche begrenzt den Flächenbedarf je Wohneinheit und vermeidet eine erheblich größere Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle. Die hohe GRZ II steht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden daher nicht entgegen, sondern ist Folge der kompakten und flächeneffizienten Vorhabenstruktur.

Mögliche Planungsalternativen wurden berücksichtigt. Eine Verlagerung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in die Rosengartenstraße ist wegen des bestehenden Parkdrucks nicht vertretbar und überdies rechtlich unzulässig. Eine Reduzierung der Feuerwehrflächen, der barrierefreien Erschließung oder der Fahrradabstellanlagen scheidet aus funktionalen und sicherheitsrechtlichen Gründen aus. Eine vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage würde ebenfalls auf die GRZ II angerechnet, erhebliche zusätzliche Eingriffe in den Boden verursachen und die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung weiter einschränken.

Als weitere Planungsalternative wurde geprüft, den Baukörper weiter in den rückwärtigen Grundstücksteil zu verschieben und sämtliche Kraftfahrzeugstellplätze gebündelt zwischen der Rosengartenstraße und dem Gebäude anzuordnen. Bei einer solchen Anordnung könnte zwar auf die seitlich am Gebäude vorbeiführende Hoffläche verzichtet werden, die gegenwärtig der Erschließung der rückwärtigen Stellplätze dient. Die dadurch freiwerdende Fläche war dann

grundsätzlich als Vegetationsfläche verfügbar. Diese Variante scheidet jedoch aus brandschutztechnischen Gründen aus. Bei einer weiteren Verschiebung des Gebäudes nach hinten würde die maßgebliche Lauflänge der Feuerwehr zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den für den Lösch- und Rettungseinsatz erforderlichen Zugängen zum Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Erreichbarkeit des Gebäudes könnte dann nicht mehr allein durch einen Zugang von der Rosengartenstraße gewährleistet werden. Vielmehr wären eine für Feuerwehrfahrzeuge geeignete Zufahrt sowie zusätzliche Aufstell- oder Bewegungsflächen auf dem Vorhabengrundstück erforderlich. Diese Flächen müssten ausreichend befestigt, dauerhaft freigehalten und für die entsprechenden Fahrzeuglasten ausgelegt werden. Die vermeintlich flächensparendere Verlagerung des Gebäudes würde deshalb faktisch keine relevante Verringerung der funktionalen Flächeninanspruchnahme bewirken. Stattdessen würde der Entfall der aktuell geplanten Hoffläche zur Erschließung der rückwärtigen Stellplätze durch neu herzustellende und regelmäßig umfangreichere Feuerwehrzufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen kompensiert werden. Zugleich würde die Gestaltungsfreiheit der verbleibenden Grundstücksfreiflächen weiter eingeschränkt. Die gewählte Stellung des Baukörpers hält demgegenüber die Lauflänge der Feuerwehr innerhalb von 50 m und ermöglicht es, die seitliche Erschließungsfläche zugleich für die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen und für die brandschutztechnische Erreichbarkeit des Gebäudes zu nutzen.

Die gegenwärtige Anordnung vermeidet damit eine doppelte Flächenvorhaltung und stellt unter Berücksichtigung der Grundstücksgeometrie die flächensparendste funktionsfähige Lösung dar. Eine weitere Verschiebung des Baukörpers nach hinten ist keine gleich geeignete Planungsalternative, mit der die GRZ II verringert oder ein größerer Anteil wirksamer Vegetationsflächen geschaffen werden könnte. Die seitliche Hoffläche ist vielmehr für die gewählte und brandschutztechnisch tragfähige Gesamtkonzeption erforderlich.

Eine ökologisch oder städtebaulich eindeutig vorzugswürdige Alternative, mit der das Vorhaben bei einer GRZ II von lediglich 0,6 umgesetzt werden könnte, besteht daher nicht.

Die Gemeinde verkennt nicht, dass eine GRZ II von 0,9 zu einer hohen funktionalen Inanspruchnahme des Baugrundstücks führt und die natürlichen Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima beeinträchtigen kann. Die abweichende Obergrenze wird deshalb mit einem verbindlichen Bündel von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbunden:

- Die GRZ I verbleibt bei 0,4. Die erhöhte GRZ II ermöglicht keine Vergrößerung des Hauptgebäudes und keine zusätzliche hochbauliche Verdichtung, sondern ausschließlich die Unterbringung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- Private Wege, Stellplätze, Fahrradabstellflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, soweit keine zwingenden Anforderungen an die Barrierefreiheit, den Brandschutz oder den Grundwasserschutz entgegenstehen, im gesamten Schichtenaufbau dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen. Die Flächen werden

zwar auf die GRZ II angerechnet, ihre tatsächliche Versiegelungswirkung wird jedoch gegenüber einer wasserundurchlässigen Befestigung erheblich vermindert. Niederschlagswasser kann teilweise versickern oder verdunsten; der Oberflächenabfluss wird verzögert.

- Die Dachflächen des Hauptgebäudes sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung übernimmt Retentions- und Verdunstungsfunktionen, verzögert den Niederschlagswasserabfluss, vermindert sommerliche Aufheizungseffekte und schafft ergänzende Lebensraumstrukturen. Ihre ökologische Funktion bleibt auch bei einer ergänzenden Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen erhalten.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und einer Zisterne zuzuführen. Das gespeicherte Wasser wird insbesondere zur Bewässerung der Vegetationsflächen beziehungsweise als Brauchwasser genutzt. Hierdurch werden Abflussspitzen reduziert, die Kanalisation entlastet und der Trinkwasserverbrauch vermindert.
- Die nicht durch bauliche Anlagen, Wege, Stellplätze oder Terrassen beanspruchten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung vegetationsfreier Schotter-, Kies- oder Steinabdeckungen sowie von Geotextilien oder sonstigen Vegetationsblockern ist ausgeschlossen.
- Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vollständig erfasst. Das hieraus abgeleitete Kompensationsdefizit wird durch rechtlich gesicherte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Maßnahmen greifen in ihrer Wirkung ineinander. Wasserdurchlässige Beläge vermindern die tatsächliche Versiegelung der auf die GRZ II anzurechnenden Nebenflächen. Eine Dachbegrünung und Zisterne übernehmen Rückhalte-, Speicher- und Verdunstungsfunktionen, die der Boden infolge der Flächeninanspruchnahme nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen sichern kleinklimatische und ökologische Funktionen auf dem Grundstück. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gewährleistet schließlich, dass auch die nicht vor Ort vermeidbaren oder minderbaren Beeinträchtigungen bewältigt werden.

Die Festsetzung ist zudem auf das konkrete Vorhaben beschränkt. Lage und Umfang des Hauptgebäudes, der Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehrflächen, Wege, Terrassen und der Grünflächen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt und erforderlichenfalls im Durchführungsvertrag gesichert. Die GRZ II von 0,9 eröffnet daher keine beliebige nachträgliche Versiegelung des Grundstücks und entfaltet keine Vorbildwirkung für andere Grundstücke im Gemeindegebiet.

Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstücksgeometrie, der zehn geplanten Wohnungen, der vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der brandschutz- und barrierefreiheitsbedingten Flächenanforderungen sowie der verbindlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO städtebaulich erforderlich und verhältnismäßig. Die Gemeinde gewichtet die Schaffung von Wohnraum, die

flächensparende Ausnutzung des erschlossenen Standorts und die gesicherte Funktionsfähigkeit des Vorhabens höher als das Interesse an der Einhaltung der Regelgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die Belange des Bodenschutzes, des Wasserhaushalts, des Klimas und der Freiraumqualität werden durch die festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen angemessen berücksichtigt. Die Grundzüge einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bleiben gewahrt.

Alsdann wird für das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Nach den Maßgaben der Landesbauordnung kann darüber hinaus noch ein Staffelgeschoss als sogenanntes „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden, jedoch bestimmt die festgesetzte Obergrenze für die Gebäudehöhe hier als abschließendes Maß regulierend die maximale Gebäudehöhe.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen dienen der verbindlichen Umsetzung der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Aufgrund des außergewöhnlich schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitts kommt insbesondere der Stellung des Hauptbaukörpers innerhalb des Grundstücks eine besondere Bedeutung zu. Die Gebäudestellung ist nicht lediglich Ergebnis einer architektonischen Einzelplanung, sondern wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Ordnung des Grundstücks. Sie steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der inneren Erschließung, der Unterbringung der Stellplätze, den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes, der Zuordnung gegenüber der bestehenden östlichen Wohnbebauung sowie der Ausbildung des neuen Ortsrandes.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind damit mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ergänzend wird die nach § 22 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Gebäudelänge auf höchstens 50 m begrenzt. Das konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Hauptgebäude weist eine Länge von rund 39,23 m auf und bleibt damit deutlich innerhalb dieses Rahmens.

Der Begriff des seitlichen Grenzabstandes im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist dabei von der bauordnungsrechtlich erforderlichen Tiefe einer Abstandsfläche zu unterscheiden. Die offene Bauweise verlangt einen tatsächlichen seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze, bestimmt dessen Tiefe jedoch nicht selbst. Die konkrete Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen richtet sich grundsätzlich nach der Landesbauordnung beziehungsweise nach einer aufgrund der Landesbauordnung wirksam getroffenen abweichenden örtlichen Bauvorschrift.

Das Hauptgebäude wird an seiner Westseite nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbleibt zwischen der westlichen Außenwand und der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 3775 ein Abstand von 1,73 m. Auch der

Abstandsflächenplan stellt diese Gebäudestellung entsprechend dar. Es liegt damit eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand und folglich keine Grenzbebauung vor. Die Festsetzung der offenen Bauweise steht der vorgesehenen Gebäudestellung daher nicht entgegen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen sowie entlang der westlichen Gebäudeseite durch eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Bauweise und Baulinie erfüllen unterschiedliche planungsrechtliche Funktionen. Während die offene Bauweise die grundsätzliche Stellung des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bestimmt, legt die Baulinie fest, an welcher Stelle innerhalb des Baugrundstücks die maßgebliche westliche Gebäudeflucht einzuhalten ist.

Die westliche Baulinie liegt dabei nicht auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 3775, sondern entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit einem Abstand von 1,73 Metern zu dieser Grenze. Die Baulinie begründet damit keine Grenzbebauung und beseitigt auch nicht die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Einhaltung einer Abstandsfläche. Vielmehr wird deren konkrete Tiefe auf Grundlage der örtlichen Bauvorschrift in Teil B Nr. 2 des Textteils zum Bebauungsplan eigenständig geregelt. Der Baulinie kommt gleichwohl eine wesentliche eigenständige städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Sie sichert diejenige Gebäudestellung, die der vorhabenbezogenen Planung und der gemeindlichen Abwägungsentscheidung zugrunde liegt, und verhindert eine beliebige Verschiebung des Baukörpers innerhalb eines lediglich durch Baugrenzen definierten Baufensters.

Die Lage des Gebäudes nahe der westlichen Grundstücksgrenze beruht auf mehreren miteinander verbundenen städtebaulichen und funktionalen Erwägungen. Auf der östlichen Seite des Hauptbaukörpers ist eine zusammenhängende Erschließungs- und Funktionszone vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich die Gebäudezugänge, die interne Grundstückserschließung und insbesondere die Zufahrt zu den im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehenen Stellplätzen. Der außergewöhnlich schmale Grundstückszuschnitt lässt eine beliebige Verschiebung des Baukörpers innerhalb des Grundstücks nicht zu.

Eine Verschiebung des Hauptbaukörpers nach Osten allein zu dem Zweck, auch an der Westseite die reguläre bauordnungsrechtliche Abstandsflächentiefe einzuhalten, würde unmittelbar zulasten dieser Erschließungszone gehen. Zugleich würde der Baukörper stärker an die bereits tatsächlich vorhandene Wohnbebauung auf der östlichen Seite heranrücken. Die gewählte Gebäudestellung dient damit zugleich der planerischen Konfliktvermeidung: Der verfügbare Grundstücksquerschnitt wird nicht schematisch gleichmäßig auf beide Grundstücksseiten verteilt, sondern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nachbarschaft, der inneren Erschließung und der konkreten Vorhabenanforderungen funktional geordnet.

Westlich des Plangrundstücks befindet sich gegenwärtig keine unmittelbar gegenüberliegende Wohnbebauung. Demgegenüber grenzt östlich vorhandene Wohnbebauung an das Vorhabengrundstück an. Die Anordnung des Hauptbaukörpers näher an der westlichen Grundstücksseite ermöglicht deshalb einerseits die Aufrechterhaltung eines größeren Abstandes zur tatsächlich

vorhandenen östlichen Wohnbebauung und andererseits die Ausbildung der dort erforderlichen Erschließungszone.

Auch eine weitere Verlagerung des Hauptbaukörpers in nördliche beziehungsweise rückwärtige Richtung stellt keine gleichwertige Planungsalternative dar. Zwar wäre theoretisch denkbar, Stellplätze verstärkt im südlichen Grundstücksbereich anzuordnen und den Baukörper weiter nach Norden zu verschieben. Hierdurch könnten gegebenenfalls Teile der derzeit für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Stellplätze erforderlichen Hof- und Zufahrtsfläche entfallen und zusätzliche Vegetationsflächen ermöglicht werden. Diese Möglichkeit wird jedoch durch die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes begrenzt.

Der Freiflächenplan stellt ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Rosengartenstraße eine maximale Lauflänge der Feuerwehr von 50 m dar. Der nördliche Gebäudeabschluss liegt bei der gewählten Gebäudestellung innerhalb dieses Erreichbarkeitsbereiches. Darüber hinaus sind die erforderliche hindernisfreie Bewegungsfläche mit einer Größe von 7,00 m × 12,00 m und die für den Einsatz tragbarer Leitern vorgesehenen Freiflächen dargestellt. Eine weitere Verschiebung des Hauptbaukörpers nach Norden würde die Entfernung zwischen öffentlicher Erschließung und den rückwärtigen Gebäudeteilen weiter erhöhen und die brandschutztechnisch erforderliche Erreichbarkeit infrage stellen. Die Lage des Gebäudes ist daher auch in Längsrichtung des Grundstücks nicht beliebig disponibel.

Die festgesetzte westliche Baulinie sichert vor diesem Hintergrund das Ergebnis einer konkreten planerischen Optimierung zwischen dem außergewöhnlichen Grundstückszuschnitt, der Gebäudestellung, der notwendigen Grundstückserschließung, der Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen, dem Abstand zur vorhandenen östlichen Wohnbebauung, den Vegetations- und Freiflächen sowie der brandschutztechnischen Erreichbarkeit des Gebäudes. Eine ausschließliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen würde diese städtebaulich gewollte Gebäudestellung nicht mit gleicher Verbindlichkeit gewährleisten, weil der Hauptbaukörper innerhalb eines solchen Baufensters zurücktreten könnte. Gerade weil die städtebauliche Tragfähigkeit des Vorhabens auf dem abgestimmten Zusammenspiel von Gebäude, Erschließung, Freiraum, Stellplätzen und Brandschutz beruht, besteht ein hinreichender sachlicher Grund für die verbindliche Sicherung der westlichen Gebäudeflucht durch eine Baulinie.

Die in Teil A Nr. 3.2.2 und 3.2.3 vorgesehenen Möglichkeiten eines geringfügigen Vor- und Zurücktretens einzelner Gebäudeteile sowie der Anordnung von Terrassen und Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem erforderlichen gestalterischen Spielraum bei der Umsetzung des konkreten Vorhabens. Hierdurch können insbesondere Balkone, Terrassen und untergeordnete Fassadenelemente ausgebildet werden, ohne dass hierfür die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt vergrößert werden muss. Die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Bauteile lässt die jeweils einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere das Abstandsflächenrecht, unberührt.

6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen der geordneten Verkehrserschließung des Plangebietes, der Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung sowie der Wahrung städtebaulicher und nachbarschaftlicher Belange.

Die Errichtung von Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, wenngleich die Vorhabenplanung explizit keine Garagen vorsieht. Diese Festsetzung gewährleistet, dass Garagen in die städtebauliche Ordnung der Bebauung integriert werden, die Nutzung der Grundstücksflächen klar geregelt ist und Konflikte mit nicht überbaubaren Flächen, Freiräumen oder Nachbargrundstücken vermieden werden.

Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ angelegt werden. Die nördlich einbezogene Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 ist Bestandteil der konkret vorgesehenen Stellplatzanlage und dient der Herstellung der insgesamt zehn notwendigen Kfz-Stellplätze. Die vorgesehene räumliche Ordnung sichert damit den vollständigen Stellplatznachweis innerhalb des Plangebiets.

6.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Regelungen und Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der Sicherstellung artenschutzrechtlicher Anforderungen.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung privater Wege, Stellplätze und sonstiger befestigter Grundstücksfreiflächen erhält die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens und begrenzt den Oberflächenabfluss. Die Wasserdurchlässigkeit muss aber den gesamten Schichtenaufbau einschließlich Tragschicht und Unterbau erfassen und auch dauerhaft erhalten bleiben. Andere Befestigungen sind unmittelbar zulässig, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange sie erfordern oder das Niederschlagswasser vollständig einer anderweitigen Versickerung, Verdunstung, Sammlung und Nutzung zugeführt wird; die Anforderungen an die Barrierefreiheit bleiben unberührt.

Die Unzulässigkeit von unbehandelten Metallen wie Kupfer, Zink oder Aluminium im Bereich der Dachentwässerung dient dem Schutz von Boden und Grundwasser vor schädlichen Stoffeinträgen. Durch Auswaschungsprozesse können Schwermetalle in den Boden gelangen und dort langfristige Beeinträchtigungen verursachen. Die Festsetzung trägt somit zur Vermeidung potenzieller Schadstoffeinträge bei.
Das Verbot sogenannter Schottergärten sowie der Einsatz von Geotextilien oder Vegetationsblockern verfolgt das Ziel, die ökologische Funktion der Freiflächen zu sichern. Vegetationsfreie Flächen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenlebens, der Biodiversität sowie

des Kleinklimas und tragen zur Aufheizung des Siedlungsbereichs bei. Durch die Festsetzung wird eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sichergestellt und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung von Insekten und anderen Tierarten geleistet.

Maßnahmen zum Artenschutz als Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigen die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere dem Schutz von Brut- und Fortpflanzungsstätten sowie Individuen geschützter Arten.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Die zeitlichen Beschränkungen und fachkundigen Kontrollen für Gehölzbeseitigungen und Geländevorbereitungen (V1 und V2) werden deshalb nicht als planungsrechtliche Festsetzungen, sondern als Hinweise in Teil C des Textteils geführt.
Die Festsetzung V3 begrenzt die Außenbeleuchtung auf insektenschonende, voll abgeschirmte und zielgerichtete Leuchten mit niedriger Farbtemperatur. Das unmittelbar geltende gesetzliche Verbot der Fassadenbeleuchtung nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW wird ergänzend als Hinweis wiedergegeben.

Die Festsetzung zu Zäunen (V4) dient der Sicherstellung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere. Geschlossene oder bodendichte Einfriedungen können Wanderbewegungen unterbinden und Lebensräume zerschneiden. Durch die Vorgaben zu Bodenabstand und Maschenweite wird eine ökologische Vernetzung erhalten, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich einzuschränken.

Die neue Festsetzung V5 vermindert das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel an transparenten und spiegelnden Bauteilen. Kollisionsgefährliche Durchsichten, Eckverglasungen, freistehende Glasflächen, transparente Brüstungen und große ungegliederte Glasflächen sind durch geeignete opake, mattierte, eingefärbte oder strukturierte Materialien oder durch flächige, kontrastreiche und dauerhaft wirksame Markierungen vogelsicher auszuführen.
Für Gehölzpflanzungen wird eine verbindliche Auswahl standortgerechter, gebietsheimischer Arten des Naturraums 226 Bergstraße und des Vorkommensgebiets 4.2 einschließlich Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 15° mit mehr als 10 m² Dachfläche sind auf mindestens 75 % der maßgeblichen Dachfläche mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Bei Versickerung des Dachflächenwassers dürfen grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz nicht eingesetzt werden.

Insgesamt tragen die festgesetzten Maßnahmen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Sie stehen damit im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen des

Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes und leisten einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften beruhen unmittelbar auf § 74 LBO und werden nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens als Satzung beschlossen. Sie ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um vorhabenbezogene Regelungen zur Gestaltung, zu Abstandsflächen und zur Regenwasserbewirtschaftung.

Die Anforderungen an Standplätze für Abfallbehälter und an offene Einfriedungen sichern das Orts- und Straßenbild. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die unmittelbar am jeweiligen Bauteil anschließende genehmigte Geländeoberfläche; bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die niedrigere maßgeblich, künstliche Aufschüttungen bleiben außer Betracht.

Das bisherige pauschale Verbot von Thuja-, Chamaecyparis- und Kirschlorbeerhecken entfällt. Die nachbarrechtlichen Grenzabstands-, Höhen- und Rückschnittsbestimmungen werden als Hinweis geführt.

Eine Öffnungsklausel nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO stellt klar, dass die örtlichen Bauvorschriften die Errichtung, Änderung und Nutzung von Anlagen zur photovoltaischen, solarthermischen und sonstigen Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich technisch erforderlicher Nebenanlagen nicht einschränken. Zwingende Anforderungen des Bauordnungs-, Brandschutz-, Nachbar- und sonstigen öffentlichen Rechts bleiben unberührt.

Hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen wird für die westliche Außenwand des im Vorhabenund Erschließungsplan festgelegten Hauptgebäudes auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 LBO eine von § 5 Abs. 7 LBO abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Die im Rechtsplan festgesetzte westliche Baulinie bestimmt die Lage der westlichen Außenwand des Hauptgebäudes mit einem Abstand von 1,73 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 3775. Da das Gebäude damit nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, bleibt vor dieser Außenwand grundsätzlich eine Abstandsfläche erforderlich. Die Baulinie selbst verändert die bauordnungsrechtlich erforderliche Tiefe dieser Abstandsfläche nicht.

Um die konkret vorgesehene und städtebaulich begründete Gebäudestellung bauordnungsrechtlich eindeutig zu ermöglichen, bestimmt die örtliche Bauvorschrift deshalb für diese Außenwand eine Abstandsflächentiefe von 1,73 m. § 5 Abs. 7 LBO findet insoweit keine Anwendung. Für alle übrigen Außenwände und Gebäudeteile verbleibt es uneingeschränkt bei den Vorschriften der Landesbauordnung. Die Festsetzung ist räumlich und sachlich auf diejenige Außenwand beschränkt, für die aufgrund der besonderen Grundstückssituation und des konkreten städtebaulichen Konzeptes eine abweichende Regelung erforderlich ist. Der aktualisierte Textteil trifft diese Beschränkung ausdrücklich und stellt außerdem klar, dass die Anforderungen insbesondere des Brandschutzes unberührt bleiben.

Die abweichende Abstandsflächentiefe ist eng mit der besonderen Geometrie des Vorhabengrundstücks verbunden. Das Grundstück weist bei einer Fläche von rund 747 m² einen außergewöhnlich schmalen und langgestreckten Zuschnitt auf. Bereits die Bestandsanalyse der Begründung stellt heraus, dass die geringe Grundstücksbreite die Möglichkeiten einer Mehrfamilienhausbebauung unter Anwendung der regulären Grenzabstände erheblich begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt jedoch nicht allein mit dem Ziel, eine möglichst intensive bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Ausschlaggebend ist vielmehr die im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde gelegte funktionale Gesamtordnung. Die westliche Gebäudestellung ermöglicht auf der Ostseite die notwendige Erschließungszone einschließlich der Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen, wahrt dort einen größeren Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung und ermöglicht gleichzeitig eine Gebäudeposition, bei der auch die brandschutztechnisch erforderliche Erreichbarkeit des nördlichen Gebäudebereichs gewährleistet bleibt. Die Gebäudestellung stellt somit das Ergebnis einer Abwägung mehrerer miteinander konkurrierender städtebaulicher Anforderungen dar.

Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen insbesondere der Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung, dem Brandschutz sowie dem nachbarlichen Interessenausgleich dienen. Das Interesse des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 3775 an der grundsätzlich vorgesehenen Einhaltung der Regelabstandsfläche wird daher ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Die konkrete tatsächliche Situation mindert jedoch das Gewicht der mit der Unterschreitung verbundenen Beeinträchtigungen. Westlich des geplanten Hauptgebäudes steht gegenwärtig kein Wohngebäude, insbesondere keine der geplanten Außenwand unmittelbar gegenüberliegende Wohnfassade. Das angrenzende Flurstück Nr. 3775 ist nach den Bestandsunterlagen unbebaut und wird als Garten- beziehungsweise Freifläche genutzt. Die besondere Konfliktsituation eng gegenüberstehender Wohngebäude wird daher durch die Planung nicht ausgelöst.

Hieraus wird allerdings nicht abgeleitet, dass das Nachbargrundstück für alle Zukunft von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen wäre oder dessen Eigentümer keine schutzwürdigen Belange besäße. Die gegenwärtige planungsrechtliche und tatsächliche Situation wird vielmehr als ein Abwägungsgesichtspunkt unter mehreren berücksichtigt. Die Festsetzung der 1,73 m breiten Abstandsfläche beansprucht ausschließlich Flächen des Vorhabengrundstücks. Weder wird eine Abstandsfläche auf das westlich angrenzende Grundstück verlagert noch werden eine Baulast oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zulasten des Nachbargrundstücks begründet. Auch eine unzumutbare Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ist unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Westlich des Gebäudes verbleibt ein tatsächlicher Freiraum; eine beidseitig eng gefasste oder schluchtartige Bebauungssituation entsteht nicht. Ebenso ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe, der gegliederten Baukörpergestaltung und des Fehlens einer unmittelbar gegenüberstehenden Wohnbebauung keine erdrückende oder abriegelnde Wirkung zu erwarten.

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen werden durch die Festsetzung der abweichenden Abstandsflächentiefe nicht außer Kraft gesetzt. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift ausdrücklich klargestellt. Soweit sich aus der konkreten Lage der westlichen Außenwand besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenwand, an Öffnungen oder an sonstige Bauteile ergeben, sind diese im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Maßgabe der Landesbauordnung nachzuweisen.

Die Gemeinde hat ferner geprüft, ob die Einhaltung der regulären Abstandsflächentiefe durch eine Verlagerung des Hauptbaukörpers innerhalb des Grundstücks erreicht werden könnte. Eine Verschiebung nach Osten würde jedoch den für die innere Grundstückserschließung erforderlichen Raum reduzieren und gleichzeitig zu einem stärkeren Heranrücken an die tatsächlich vorhandene östliche Wohnbebauung führen. Eine weitergehende Verschiebung nach Norden ist wegen der Erreichbarkeit der rückwärtigen Gebäudeteile für die Feuerwehr nicht gleichermaßen geeignet. Der Freiflächenplan dokumentiert insoweit die maximale Lauflänge von 50 m und die erforderlichen Feuerwehrflächen. Die Gemeinde gewichtet deshalb die mit der gewählten Gebäudestellung verbundenen städtebaulichen Belange – insbesondere die geordnete Ortsrandarrondierung, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die funktionsgerechte Nutzung des außergewöhnlich schmalen Grundstücks, die Sicherung der inneren Erschließung, die Wahrung eines größeren Abstandes zur vorhandenen östlichen Wohnbebauung sowie die Gewährleistung der brandschutztechnischen Erreichbarkeit – in der Gesamtabwägung höher als das Interesse an der uneingeschränkten Anwendung der Regelabstandsflächentiefe an der westlichen Außenwand.

Die Abweichung wird dabei ausschließlich in dem für das konkrete Vorhaben erforderlichen Umfang zugelassen. Sie betrifft nur die westliche Außenwand des im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich bestimmten Hauptgebäudes und reduziert die Abstandsflächentiefe auf 1,73 m. Für sämtliche übrigen Gebäudeteile verbleibt es bei den gesetzlichen Anforderungen.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen Grundstücks- und Nachbarschaftssituation ist die Festsetzung geeignet, erforderlich und angemessen. Die Interessen des westlichen Grundstückseigentümers werden nicht außer Betracht gelassen, sondern gegenüber den für die konkrete Gebäudestellung sprechenden öffentlichen und privaten Belangen gewichtet. Die abweichende Abstandsflächentiefe ist damit städtebaulich nachvollziehbar begründet und in Verbindung mit der konkreten Vorhabenbindung verhältnismäßig.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m, sofern die jeweilige Breite 3,50 m nicht überschritten werden, ist zulässig, um die geplanten Terrassen und Balkone umsetzen zu können. Diese Regelung erlaubt eine gestalterische Differenzierung der Baukörper, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen, sie berücksichtigt wohnungs- und freiraumgestalterische Belange, stärkt die Aufenthaltsqualität der Bewohner. In diesem Sinne wurde die Umsetzung der Terrassen und Balkone als zulässige Überschreitung festgesetzt und nicht etwa durch Einbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche, so dass die zeichnerisch festgesetzten Baufenster sich tatsächlich eng an den äußeren Gebäudeabmessungen orientieren.

Dachüberstände dürfen die Baugrenzen überschreiten, da sie die städtebauliche Struktur und die Belichtungssituation nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen sowie Dachüberständen um bis zu 1,50 m ist auch über die Baulinie zulässig. Bei der westlichen Hauptwand mit nur 1,73 m Grenzabstand wird klargestellt, dass die planungsrechtliche Überschreitung der westlichen Baulinie nur zulässig ist, soweit die Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift zu den Abstandsflächen und der LBO eingehalten werden.

Eine von § 37 Abs. 1 LBO abweichende Einschränkung der Stellplatzverpflichtung wird nicht festgesetzt. Für die zehn geplanten Wohnungen werden insgesamt zehn notwendige Kfz-Stellplätze auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Flächen hergestellt und dauerhaft nutzbar gehalten. Die zuvor erwogene, an ein öffentlich nutzbares Carsharing-Angebot geknüpfte Reduzierung der Stellplatzverpflichtung wird nicht weiterverfolgt. Die Stellplatzanzahl und deren Anordnung im Plangebiet wird unmittelbar durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogen gebunden.

Nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird für das Dachflächenwasser eine dauerhaft betriebsbereite Zisterne mit mindestens 5,0 m³ nutzbarem Speichervolumen vorgeschrieben. Das gespeicherte Wasser ist zur Freiflächenbewässerung zu verwenden; eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Der Überlauf ist vorrangig über eine belebte Bodenzone zu versickern und darf nur bei fehlender Zulässigkeit oder Möglichkeit nach Abstimmung gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

6.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Rechtsvorschriften
- Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung,
- Ingenieurgeologie
- Denkmalschutz
- Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung einschließlich des gesetzlichen Verbots der Fassadenbeleuchtung,
- Nachbarrechtliche Grenzabstände für Einfriedungen und Gehölze.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aus der Sicht der Gemeinde keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers. Abgesehen davon kann eine verbindliche Vorgabe zu Eigentumsverhältnisse auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden, da der Festsetzungsgehalt letztlich hierzu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten nicht.

7.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (Fl.st. 3774 sowie 5078 tw.)	801 m²
- davon Stellplatzfläche (Fl.st. 5078 tw.)	54 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Fl.st. 3773 tw.)	116 m²
Geltungsbereich	917 m²

8. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Folgende Bestandteile sind neben der Begründung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Textteil zum Bebauungsplan
- Rechtsplan
- Vorhabenpläne (Freiflächenplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anhang zur Begründung: Merkblatt zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung

II UMWELTBERICHT

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit zehn Wohnungen auf dem bisher unbebauten Flurstück Nr. 3774 in der Gemarkung Großsachsen geschaffen werden. Das konkrete Vorhaben umfasst zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, die zugehörigen Stellplatz-, Fahrradabstell-, Erschließungs- und Freiflächen sowie die für den Brandschutz erforderlichen Bewegungs- und Anleiterflächen.

Das Vorhabengrundstück schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung nördlich der Rosengartenstraße an. Die Planung rundet den westlichen Ortsrand von Großsachsen ab und nutzt die bereits vorhandene verkehrliche und technische Erschließung. Im Osten grenzt die durch den Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ geordnete Wohnbebauung an; südlich liegt ein Seniorenzentrum, während sich nördlich und westlich Garten- beziehungsweise Freiflächen sowie in weiterer westlicher Richtung Sport- und Tennisanlagen befinden.

Die Planung verfolgt damit das Ziel, eine bereits seit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ angelegte gemeindliche Wohnbauentwicklung in einem eigenständigen, vorhabenbezogenen Verfahren umzusetzen. Zugleich werden die mit der geplanten baulichen Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Ortsrandfläche verbundenen Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierlebensräume und Landschaftsbild ermittelt, vermieden, vermindert und – soweit unvermeidbar – ausgeglichen.

<u>Rechtliche Würdigung:</u>

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB schützt den Boden und verpflichtet die Gemeinde, bei der Bauleitplanung durch die sog „Bodenschutzklausel“ sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Daraus begründet sich eine planerische Leitlinie, nach der vorrangig bestehende, bereits versiegelte oder innerörtlich verfügbare Flächen zu nutzen sind vor der baulichen Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen. Zugleich soll aber auch schonend mit ihm umgegangen werden. Es handelt sich um eine Direktive des Gesetzgebers an die Gemeinden, im Rahmen ihrer Bauleitplanungen den Boden zu schützen und sich in der Abwägung mit dem Belang intensiv und mit entsprechender Begründung auseinanderzusetzen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt einen geringen Verbrauch. Die städtebaulich bevorzugte Aktivierung innerörtlicher Flächen ist eine mittelbare Konsequenz aus dieser

© 2026 IP-Konzept

planerischen Vorgabe. Je nach örtlicher und städtebaulicher Situation bedeutet dies im Grundsatz, anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen. Dies spricht einerseits die Aktivierung von Baulücken an, andererseits die Wiedernutzung (Flächenrecycling) von bisher anderweitig genutzten Flächen. Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll in diesem Sinne nur in dem Umfang (bauleitplanerisch) für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im gegebenen Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist.

Die Bodenschutzklausel ist im vorliegenden Planfall besonders zu gewichten, weil eine bislang unbebaute, gärtnerisch beziehungsweise als Freizeitgarten geprägte Fläche am Ortsrand erstmals baulich in Anspruch genommen wird. Demgegenüber steht die kompakte Schaffung von zehn Wohnungen auf nur 747 m² Vorhabengrundstück in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Ortslage. Die GRZ I bleibt auf 0,4 begrenzt; die hohe GRZ II von 0,9 ist ausschließlich durch die konkret nachgewiesenen Stellplatz-, Erschließungs-, Barrierefreiheits- und Feuerwehranforderungen veranlasst und wird durch wasserdurchlässige Befestigungen, Dachbegrünung, Zisterne, Vegetationsflächen und externe Kompensation gemindert beziehungsweise ausgeglichen.

Eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Planung berührten Umweltbelange, hierzu gehört auch der Schutz von Grund und Boden, erfolgt – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB – im Rahmen der nach § 2 Abs. 4 Satz 1 vorgeschriebenen Umweltprüfung. Die Zusammenfassung und -führung aller Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht nach § 2a, der zu einem gesonderten Bestandteil der Planbegründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist anschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 „in der Abwägung zu berücksichtigen“; diese Anordnung entspricht damit den Anordnungen in § 1a Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Möglichkeiten eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, gemäß Halbsatz 2 verbunden mit der Prüfung der Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Die Aufgabe dieses Umweltberichts besteht darin, die voraussichtlichen Auswirkungen, die die Verwirklichung des Bebauungsplans auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Anhang 1 zum BauGB konkretisiert diese Maßgabe und enthält weitere Bestimmungen zu den Informationen, die über die Auswirkungen vorzulegen sind. In den Umweltbericht fließen solche Umweltauswirkungen ein, die zum Zeitpunkt seiner Erstellung ermittelt werden können und deren Eintritt bei der Planverwirklichung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit behaftet ist. Mit der Begrenzung auf „erhebliche“ Umweltauswirkungen sollen solche Umweltauswirkungen unbeachtlich bleiben, die nur geringfügig ins Gewicht

© 2026 IP-Konzept

fallen und daher unbeachtet bleiben dürfen. Die Bestimmung der Geringfügigkeitsgrenze orientiert sich an den Besonderheiten des Einzelfalls, also der konkreten Ausrichtung der Planung, ihrem Gegenstand, dem Plangebiet, Vorbelastungen und weiteren individuellen Faktoren, hierbei ist es nicht erforderlich, dass die Umweltauswirkungen schädlich sind.

Der Umweltbericht behandelt das konkret gebundene Gesamtvorhaben; eine davon losgelöste, weitergehende Angebotsplanung wird der Bewertung nicht zugrunde gelegt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen unmittelbar nördlich der Rosengartenstraße. Es schließt im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich die Rosengartenstraße und ein Seniorenzentrum; nördlich und westlich grenzen Garten-, Frei- und landwirtschaftlich dargestellte Flächen an. Die Bundesstraße 3 und die Straßenbahntrasse liegen rund 100 m östlich hinter mehrreihiger Bestandsbebauung.



Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Grundstücke der Gemarkung Großsachsen, Nr. 3774 sowie Nr. 3773 (teilweise) und Nr. 5078 (teilweise);
die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 917 m², davon 116 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche (Rosengartenstraße); der im Norden angrenzende gemeindliche Weg (Parzelle Nr. 5077) ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs.

Abbildung 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 917 m². Davon entfallen 747 m² auf das Flurstück Nr. 3774 (Vorhabengebiet), rund 54 m² auf eine für Stellplätze in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks Nr. 5078 und rund 116 m² auf einen kleinflächigen Teil des Straßengrundstücks Nr. 3773. Lage und Abgrenzung ergeben sich verbindlich aus dem Rechtsplan.

Die Flurstücke Nr. 3774 und 5078 sind bislang unbebaut und werden beziehungsweise wurden als Garten- und Freifläche genutzt. Es liegt derzeit außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Planung schließt jedoch unmittelbar an den bebauten Ortsteil und den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ an und bildet eine räumlich begrenzte Ortsrandarrondierung.

1.3 Umfang und Eingriffe

Generell gehen mit einem Bauvorhaben allgemeine Eingriffe einher, die sich nach Art und Dauer der Auswirkungen in baubedingte (zeitlich begrenzt auf die Dauer der Bauphase), anlagebedingte (durch bauliche Anlagen verursacht) sowie betriebsbedingte (durch die jeweilige Nutzung verursachte) Wirkfaktoren aufteilen. Im Wesentlichen sind zu nennen:

- Baubedingte Wirkfaktoren:
  - Beseitigung von Biotopstrukturen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.
  - - Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Stellplatz- und Erschließungsflächen, Oberbo-
  - Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
  - Störökologische Effekte durch Baubetrieb
- Anlagebedingte Wirkfaktoren:
  - Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit
  - Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen
  - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bauflächen
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren:
  - Störökologische Effekte auf umliegende Flächen (z. B. Bewegungsunruhe, Lärmemissionen usw.)

Im konkreten Vorhaben werden die Wirkfaktoren vor allem durch die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke, den Baugrubenaushub für das teilweise unterkellerte Wohngebäude, die Errichtung des Baukörpers sowie die Herstellung der Stellplatz-, Wege-, Hof- und Feuerwehrflächen ausgelöst. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich begrenzt; die anlagebedingte Inanspruchnahme von Boden- und Vegetationsflächen wirkt dauerhaft. Betriebsbedingt ist eine wohngebietstypische Nutzung mit einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest und beschränkt die zulässige Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB auf die im Durchführungsvertrag bestimmten Vorhaben. Die GRZ I beträgt 0,4; für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wird eine GRZ II von 0,9 zugelassen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss innerhalb der durch die festgesetzte Firsthöhe bestimmten Gebäudehülle. Die konkrete Ausnutzung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan begrenzt.

© 2026 IP-Konzept

Die potentiellen umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzguter sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind schutzgutbezogen dargestellt.

Tabelle: Potentielle umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	**Auswirkungen**
Boden	Verlust / Teilverlust von Bodenfunktionen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigungen, Versiegelung und Überbauung Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen im Rahmen des Baubetriebs
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses durch zusätzliche Flächenversiegelung Förderung / Heranziehen von belastetem Grundwasser durch Grundwasserabsenkung im Baubetrieb Direkte Eingriffe in das Grundwasser durch Baumaßnahmen, Wasserhaltung, Umlenkung von GW-Strömen
Klima	Bioklimatische Zusatzbelastung und negativer Windkomfort durch Veränderung des ortsspezifischen Strömungsgeschehens infolge Baukubaturen, durch Beseitigung von Vegetationsbeständen mit klimaökologischen Wirkungen sowie aufgrund Überwärmung der zusätzlich überbauten und versiegelten Flachen
Lufthygiene	Immissionsbelastung durch zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen
Pflanzen, Biotope / Tiere	Lebensraumverlust, Veränderung der Lebensgemeinschaften durch Beseitigung von Vegetationsbeständen, Schädigungen oder Störungen von besonders oder streng geschützten Tierpopulationen (z. B. Reptilien) Schädigung von Pflanzen und Tieren im Baubetrieb (Emissionen, Beschädigungen)
Ortsbild, Wohnumfeld	Beseitigung von Vegetationsbeständen Veränderung des Stadtbildes bzw. der Landschaftsbildes im Außenbereich durch bauliche Anlagen
Mensch	Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schall, Luftschadstoffimmissionen)
Kultur- und Sachgüter	Beseitigung oder Beschädigung von Sachgütern Kulturdenkmale sind nicht bekannt

Die hohe GRZ II ist nicht mit einer entsprechend großen Hauptgebäudefläche gleichzusetzen. Umweltrelevant ist gleichwohl, dass neben dem Wohngebäude ein großer Teil des schmalen Grundstücks für Stellplätze, Rangier- und Bewegungsflächen, Zugänge, Fahrradabstellplätze, Müllaufstellung und Feuerwehrerschließung benötigt wird. Bei der Prognose wird deshalb zwischen vollständig versiegelten, wasserdurchlässig befestigten, überdeckten beziehungsweise begrünten und offen vegetationsfähigen Teilflächen unterschieden. Nur auf dieser Grundlage lassen sich die tatsächlichen Folgen für Boden, Wasser, Kleinklima und Biotope sachgerecht bewerten.

© 2026 IP-Konzept

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB sowie Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB sind im Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Dabei sind die Ziele des Bebauungsplans, sein räumlicher Geltungsbereich sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Ergänzend ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu minimieren.

Standortalternativen sind am Planungsziel einer kleinräumigen Arrondierung des Ortsrandes und der Aktivierung gerade des Flurstücks Nr. 3774 zu messen. Das Grundstück war bereits in die frühere Planungskonzeption „Westlich der Landstraße I“ einbezogen. Die eigenständige vorhabenbezogene Planung setzt diese gemeindliche Entwicklungsentscheidung mit einem konkret gebundenen Wohnvorhaben fort.

Eine Verlagerung des Vorhabens auf ein anderes Grundstück würde das konkrete Ziel, die städtebauliche Lücke am westlichen Ortsrand zu schließen, nicht erreichen. Sie würde außerdem regelmäßig eine andere, bislang unbebaute Fläche beanspruchen und die am Standort vorhandene Erschließung ungenutzt lassen. Eine unter Umweltgesichtspunkten eindeutig günstigere, zugleich verfügbare und zur Zielerreichung gleich geeignete Alternativfläche ist nicht erkennbar.

Als Planungsalternative wurde eine geringere bauliche Dichte geprüft. Sie würde zwar einzelne Nebenflächen reduzieren, zugleich aber die Zahl der auf der erschlossenen Fläche geschaffenen Wohnungen deutlich verringern. Die gewählte Konzentration von zehn Wohnungen auf dem kleinen Grundstück vermindert den Flächenbedarf je Wohneinheit und vermeidet eine umfangreichere Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle.

Eine Verschiebung des Gebäudes weiter nach Norden, um sämtliche Stellplätze vor dem Gebäude anzuordnen und die seitliche Hoffläche zugunsten zusätzlicher Vegetationsflächen entfallen zu lassen, ist nicht vollziehbar. Der Laufweg der Feuerwehr zu den rückwärtigen Rettungsund Anleiterpunkten würde dann die 50 m – Grenze überschreiten. Die Hoffläche bleibt deshalb für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Stellplätze und die brandschutztechnische Erschließung erforderlich.

Auch eine Tiefgarage wurde nicht als umweltfachlich vorzugswürdig bewertet. Sie würde zusätzliche Bodenbewegungen und Eingriffe in den Untergrund verursachen, innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB höhere Anforderungen an Bauausführung und Grundwasserschutz auslösen und die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung weiter einschränken.

Bei der Nullvariante bliebe die Garten- und Freifläche zunächst erhalten; die beabsichtigte Ortsrandarrondierung und die Schaffung von zehn Wohnungen würden jedoch nicht verwirklicht. Die

Nullvariante vermeidet den standörtlichen Eingriff, erfüllt aber die städtebaulichen Planungsziele nicht und ist deshalb keine gleich geeignete Planungsalternative.

Die gewählte Vorhabenplanung stellt damit unter den zur Zielerreichung geeigneten Varianten einen vertretbaren Ausgleich zwischen flächensparender Wohnraumschaffung, brandschutz- und barrierefreiheitsbedingten Flächenanforderungen sowie dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Vegetation und Landschaftsbild dar. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind bilanziell vollständig zu erfassen und auszugleichen.

Die westliche Baulinie und die auf 1,73 m reduzierte Abstandsfläche sind für die Umweltalternativen mittelbar relevant, weil sie die Gebäudestellung festlegen. Eine Verschiebung nach Osten würde die interne Erschließung und die Nutzbarkeit des schmalen Grundstücks verändern, ohne den Eingriff in die Gartenfläche grundsätzlich zu vermeiden. Die gewählte Stellung bleibt deshalb Grundlage der Prognose.

Die Gemeinde hat ferner geprüft, ob eine geringere Anzahl von Wohnungen, ein kürzerer Baukörper, eine abweichende Lage des Gebäudes oder eine andere Organisation des ruhenden Verkehrs die Umweltwirkungen wesentlich verringern könnte. Eine bloße Reduzierung der Wohnungszahl würde den Erschließungs- und Flächenaufwand je geschaffener Wohnung erhöhen. Ein weiter nach Norden verschobenes Gebäude verlängert den Feuerwehrlaufweg über 50 m; eine vollständige Verlagerung der Stellplätze in den vorderen Grundstücksteil beseitigt daher die seitliche Erschließungsfläche nicht in vollziehbarer Weise. Eine Tiefgarage verursacht deutlich tiefere Eingriffe in Boden und Untergrund und ist in der Wasserschutzgebietszone nicht ohne zusätzliche Risiken. Die gewählte Lösung ist damit nicht eingriffsneutral, sie verbindet aber die planungsrechtlich gewollte Dichte mit einer technisch und brandschutzrechtlich umsetzbaren Grundstücksorganisation. Entscheidend bleibt, dass nicht vermeidbare Eingriffe vollständig erfasst und kompensiert werden; die Alternativenprüfung ersetzt diese Verpflichtung nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB sowie der Anlage 1 BauGB eine Planung darstellt, die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermeidet, auf das notwendige Maß minimiert und sich auf einen städtebaulich angepassten Standort konzentriert. Realistische Planungsalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen bestehen daher nicht.

1.5 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich zunächst aus den umweltrelevanten Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Eine Nachverdichtung und Innenentwicklung ist dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen.

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

1.5.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist hierbei integrativer Bestandteil des Umweltberichts.
Die baurechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden bei der Planung und im Verfahren berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

1.5.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG setzt fest: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absatze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturguter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)

Rechtliche Vorgaben für den Schutz natürlicher Lebensraume und Arten ergeben sich auch aus dem EU-Recht, der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), die u. a. im §§ 31ff BNatSchG umgesetzt wurden.

- Naturschutz:
  Grundsätzliche Ziele nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die Sicherung von biologischer Vielfalt, Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Erholungswert von Natur und Landschaft. Es gilt die Landschaft vor Zerschneidungen und den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu bewahren bzw. solche durch naturnahe Gestaltung zu mindern. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist Sicherheit über die Einhaltung der

nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) und alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“), sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.
Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Ebenso müssen die rechtskräftigen Bestimmungen für etwaige Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff., 32 ff. BNatSchG und den Landesgesetzen berücksichtig werden. Auf europäischer Ebene spielen hier vor allem die Schutzgebiete des in § 31 BNatSchG genannten ökologischen Netzes „Natura2000“ eine Rolle, zu denen gemäß Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und gemäß Richtlinie 2009/147/EG Vogelschutz (VSG)-Gebiete gehören.

1.5.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

In § 1 BBodSchG wird als Ziel formuliert, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Boden- und Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Darüber hinaus wird ein Vermeidungsgebot hinsichtlich von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufgestellt. In § 4 des Gesetzes wird ausgeführt, dass jeder, der auf den Boden einwirkt, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden hat und dass der Grundstückseigentümer bzw. Inhaber der tatsachlichen Gewalt über ein Grundstuck verpflichtet

- Bodenschutz:
  ▪ Bodenschutz: In § 1a BauGB und in § 1 BBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgesetzt, da es sich um eine unersetzbare Ressource handelt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen, bei der Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind laut § 2 BBodSchG: - natürliche Funktionen als
  - natürliche Funktionen als
    → Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,
    → Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
    → Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
  - Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
  - Nutzungsfunktionen als
    → Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
    → Rohstofflagerstätte,
    → Fläche für Siedlung und Erholung,
    → Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

1.5.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In § 1 a WHG wird der Grundsatz formuliert, dass Gewässer (einschl. Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Dabei werden besonders die Verhütung von Verunreinigungen und die gebotene sparsame Verwendung des Wassers hervorgehoben. In § 18a Abs. 1 ist ausgeführt, dass Abwasser so zu beseitigen ist, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

1.5.5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachguter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flachen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. § 50 BImSchG bezieht sich dabei auf schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie).

Im Bauleitplanverfahren ist für die Beurteilung maßgebend, welche Informationen bereits über das Vorhaben, das durch den Plan verwirklicht werden soll, vorliegen. Nach aktuellem Informationsstand ist nicht davon auszugehen, dass die geplanten Vorhaben unter die Richtlinie 96/82/EG fallen, und dass daher keine Auswirkungen im Sinne der Richtlinie zu befürchten sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplane auch insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist nach Buchstabe h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Entsprechende Maßstäbe bietet die 22. BImSchV – Verordnung Uber Immissionswerte.

1.5.6 Biotop- und Artenschutz (BNatSchG/NatSchG BW)

Gemäß § 30 BNatSchG sind bestimmte Biotoptypen besonders geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung dieser besonders geschützten Biotope fuhren können, sind verboten. Nach dem BNatSchG ist es ferner verboten, wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder wildlebende Pflanzen von ihrem Standort zu entnehmen, zu nutzen, ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten. Vgl. dazu auch die vorstehenden Ausführungen in Kapitel 1.5.2.

1.5.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)

Die Abwasserbeseitigung regelt das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Nach § 45 b, Absatz 3 WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften nicht zu erwarten ist.

- Wasserschutz:
  - Wasserschutz: In § 5 WHG werden die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit Gewässern genannt. Grundsätzlich ist jedwede Beeinträchtigung zu vermeiden, bei Inanspruchnahme ist eine Genehmigung nötig. Besonderer Beachtung bedürfen dabei Gebiete für den Hochwasser- und Grundwasserschutz (§§ 51, 76 WHG). Zusätzlich sind einschlägige Verordnungen, Pläne und Merkblätter anzuwenden.

1.5.8 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW)

Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW, Bodendenkmale oder sonstige archäologische Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Kulturdenkmal „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus“ (Listen-Nr. MA 6, ADAB-ID 97033008). Die räumliche Ausdehnung des zugehörigen archäologischen Verdachtsbereichs ist nicht abschließend geklärt; eine Betroffenheit des Plangebiets durch bislang unbekannte archäologische Befunde kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die dazu vom Landesamt für Denkmalpflege übermittelte Kartierung ist in der Abbildung 7 in Kapitel 5.6 der Planbegründung wiedergegeben. Östlich des Plangebiets befinden sich in rund 100 m Entfernung weitere archäologische Prüffälle, darunter die mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen. Die Darstellung dient der frühzeitigen Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange und der Abstimmung etwa erforderlicher Untersuchungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

- Denkmalschutz
  ▪ Denkmalschutz Nach dem Denkmalschutzgesetz sind alle Kulturdenkmäler, beweglich und unbeweglicher Natur, gesetzlich geschützt. Bei Inanspruchnahme, wie Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Umgestaltung oder Instandsetzung, besteht eine Genehmigungspflicht, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt muss. Dies gilt auch für die Beseitigung, Veränderung oder Errichtung von Anlagen in der Umgebung zu Kulturdenkmälern. Sollten Kulturdenkmäler aufgefunden werden, zu Tage treten oder entsprechende Verdachtsmomente bestehen, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden.

1.5.9 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHE AG.

Die Wasserschutzgebietsverordnung und die darin geregelten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Schutzanforderungen sind bei Bauausführung, Versickerung und Nutzung unmittelbar zu beachten.

1.5.10 Baumschutzsatzung

Eine gemeindliche Baumschutzsatzung, aus der sich weitergehende planungsrelevante Bindungen ergeben, ist für den Geltungsbereich nicht bekannt. Unabhängig davon gelten die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg unmittelbar.

Auch ohne kommunale Baumschutzsatzung gelten die Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen; unmittelbar vor der Beseitigung sind die betroffenen Strukturen fachkundig auf besetzte Nester sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Diese Anforderungen sind in Teil C Nr. 8 des Textteils wiedergegeben.

Ferner regelt das Naturschutzgesetz des Landes (NatSchG BW) den Schutz von Natur und Landschaft, z.B. in Bezug auf geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Gehölzbestände dürfen daher nicht allein wegen des Fehlens einer Baumschutzsatzung als frei verfügbar behandelt werden. Vor jeder Fällung ist zu prüfen, ob besetzte Nester, Höhlen, Spalten oder andere dauerhaft geschützte Lebensstätten betroffen sind. Die zeitliche Rodungsbeschränkung dient nur der Vermeidung typischer Brutzeitkonflikte und ersetzt die Prüfung des § 44 BNatSchG nicht.

1.5.11 Geltende Fachplanungen

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die regionalplanerischen Ziele sowie die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung zu berucksichtigen.

- Einheitlicher Regionalplan
  Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ordnet Hirschberg dem hochverdichteten Kernraum zu. Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche Wohnen, Planung“ dargestellt; westlich grenzen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug an. Wegen der kleinräumigen Arrondierung innerhalb der dargestellten Wohnbauentwicklung stehen der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Westlich der im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche schließen ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an. Der nur rund 917 m² große Geltungsbereich bleibt auf die planungsseitig dargestellte Ortsrandarrondierung beschränkt. Auf Kapitel 2.1 der Begründung wird verwiesen.

- Flächennutzungsplan
  Der Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht damit der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Kapitel 2.2 der Begründung wird verwiesen.

1.5.12 Sonstige Vorgaben

- Klimaschutz
  Seit Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Demgemäß sind auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen u. a. zu klimaangepasstem Städtebau, Energieeffizienz, Emissionsreduktion, Minimierung der klimatischen Belastung der Bevölkerung, Einsatz erneuerbarer Energien, Umgang mit Extremwetterereignissen, Anpassungen und Potenzialschöpfungen im Naturschutzkontext abzuarbeiten. Diese Maßnahmen sind von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

- Kreislaufwirtschaft
  Im Vordergrund kreislaufwirtschaftlicher Belange stehen nach § 1 KrWG die Schonung natürlicher Ressourcen und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Entstehung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Dabei gilt folgende Rangfolge gemäß § 6 KrWG:
  - Vermeidung von Abfällen
  - Vorbereitung zur Wiederverwendung
  - Recycling
  - Sonstige Verwertung
  - Beseitigung

  Soweit technisch realisierbar, wirtschaftlich zumutbar und den Schutz von Mensch und Natur gewährleistend ist jeder zur Verwertung von Abfällen verpflichtet (§ 7 KrWG).

- Störfallbetrachtung
  Grundsätzlich hat der Betreiber von Anlagen oder Betriebsbereichen gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) Vorkehrungen zu treffen, die dazu geeignet sind, ernste Gefahren oder Sachschäden zu verhindern. Entsprechende Vorkehrungen müssen gemäß § 4 12. BImSchV Maßnahmen enthalten, die unter anderem die Entstehung von Bränden und Explosionen und die Freisetzungen von gefährlichen Stoffen in Luft, Wasser und Boden unterbinden und Auswirkungen von Störfällen begrenzen. Zudem besteht für den Betreiber eine Informationspflicht gemäß § 8a 12. BImSchV, womit Informationen der Öffentlichkeit über die betroffenen Betriebsbereiche zugänglich gemacht werden, z.B. Name und Anschrift des Betreibers, Erläuterung der Tätigkeiten und Bezeichnung und Gefahreneinstufung der im Betriebsbereich vorhandenen relevanten gefährlichen Stoffe.

- Kampfmittel
  Kampfmittel sind sämtliche zur Kriegsführung bestimmte Munition, z.B. Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel, Patronen, Zünder und Teile von Munition.
  Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nach den bereitgestellten Planunterlagen nicht vor. Unabhängig davon sind verdächtige Gegenstände nicht zu berühren; Bauarbeiten sind im Fundbereich einzustellen und die zuständigen Stellen zu verständigen. Eine Identifizierung oder weitere Behandlung kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist immer einer fachkundigen Person zu überlassen.

- Kumulierende Vorhaben
  Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG handelt es sich um „Kumulierende Vorhaben“, wenn „(…) mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder

mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

- sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
- die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.“

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind die Umsetzung erneuerbare Energien mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Damit werden Klimaschutz und Klimaanpassung auf derselben Dachfläche zusammengeführt, ohne die festgesetzte Begrünungsleistung zu verdrängen.

1.6 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Umweltprüfung beruht auf der Auswertung der Planunterlagen, der Fachinformationen des Landes, der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der projektspezifischen Orts- und Fachbegehungen. Bestand und Planung werden schutzgutbezogen gegenübergestellt; die Eingriffsregelung wird nach der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg bearbeitet.

- Für Lärm, Hochwasser, Wasserschutz, Boden, Klima, Biotope, Artenschutz und Landschaftsbild werden die jeweils einschlägigen gesetzlichen und fachlichen Bewertungsmaßstäbe herangezogen. Die Untersuchungstiefe richtet sich nach der geringen Gebietsgröße, der konkreten Wohnnutzung und den in der Beteiligung benannten Konflikten.
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort;
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale.

1.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Einheitlicher Regionalplan
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirschberg
- Daten- und Kartendienst der LUBW, Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO)

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten und es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Neben dem erbrachten Fachgutachten zum Artenschutz ist die Notwendigkeit weiterer besonderer Fachuntersuchungen bzw. -gutachten nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Die Datenlage war ausreichend.

© 2026 IP-Konzept

2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Basisszenario

Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Beschaffenheit und Eigenschaften der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten im Plangebiet. Bei der Darstellung der Bestandsituation wird auf das genannte Fachgutachten zum Artenschutz, das als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigestellt ist, zurückgegriffen. Ferner wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geländebegehungen am 17.07.2026 und am 02.08.2026,
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf zum Bauleitplanverfahren.

Der Bearbeitungsbereich umfasst das unbebaute Flurstück Nr. 3774 und einen kleinflächigen Abschnitt der Rosengartenstraße. Das langgestreckte Grundstück Nr. 3774 wird als Gartenund Freifläche geprägt. Es schließt östlich an Wohnbebauung an; im Süden liegen Straße und Seniorenzentrum, im Norden und Westen schließen Garten-, Frei- und landwirtschaftlich dargestellte Flächen an.

Oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach den bislang vorliegenden Unterlagen innerhalb des Plangebiets nicht kartiert.

Das Basisszenario bildet den Umweltzustand ab, der vor Durchführung des Bebauungsplans besteht. Bewertet werden nicht nur die sichtbare Nutzung, sondern auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, bestehende Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Entwicklungspotenziale. Wegen der kleinen Fläche konzentriert sich die unmittelbare Bestandsaufnahme auf das Flurstück Nr. 3774; für Schall, Klima, Landschaft, Artenschutz, Wasser und Denkmalschutz wird der Untersuchungsraum wirkungsbezogen erweitert.

2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Naturraum 226 „Bergstraße“ im Übergang zwischen dem nördlichen Oberrheintiefland und dem westlichen Odenwaldrand. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Sinne der §§ 23 bis 36 BNatSchG werden durch die Planung nach den vorliegenden Fachinformationen weder überlagert noch unmittelbar berührt.

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets sind folgende schutzrelevante Bereiche vorhanden und im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt worden:

© 2026 IP-Konzept

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHE AG. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist bei Planung, Bauausführung und Versickerung verbindlich einzuhalten.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, insbesondere Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), sind weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen Wirkraum vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder deren Erhaltungszielen kann daher ausgeschlossen werden.

Naturräumlich vermittelt der Standort zwischen der dicht besiedelten Bergstraße und den Freiflächen des Oberrheingrabens. Die Siedlungsrandlage begründet zugleich eine deutliche anthropogene Prägung und eine ökologische Übergangsfunktion. Die Bewertung darf deshalb weder von einem ungestörten Landschaftsraum noch von einer bereits vollständig versiegelten Siedlungsfläche ausgehen.

2.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Das Schutzgut behandelt jedoch weniger die Funktionen als vielmehr die Nutzung von Boden bzw. Fläche und soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauchs thematisieren und soweit sinnvoll und möglich reduzieren. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu minimieren und der Vorgabe der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Dieser Zielvorgabe kann im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung nicht vollumfänglich gefolgt werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Die Norm verpflichtet die plangebenden Gemeinden, bei der Flächenausweisung vorrangig auf bereits versiegelte, innerörtliche oder anderweitig genutzte Flächen zurückzugreifen und unbebaute Außenbereiche nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie dies unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unvermeidbar ist.

Die Planung nimmt eine bislang unbebaute Ortsrandfläche in Anspruch. Der Eingriff wird durch die geringe absolute Flächengröße, den unmittelbaren Anschluss an die Ortslage, die vorhandene Erschließung und die hohe Zahl von zehn Wohnungen auf 747 m² begrenzt. Eine gleich geeignete Innenentwicklungsfläche, mit der gerade die beabsichtigte Ortsrandarrondierung erreicht werden kann, besteht nicht.

Die GRZ I begrenzt die Hauptgebäudefläche auf rund 299 m². Die GRZ II von 0,9 erlaubt einschließlich Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen rechnerisch höchstens 672 m²

anrechenbare Grundfläche; mindestens rund 75 m² des Vorhabengrundstücks bleiben frei von auf die GRZ anzurechnenden Anlagen. Die tatsächliche Versiegelungswirkung wird durch wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung vermindert.

Der Belang des flächensparenden Wohnungsbaus besitzt erhebliches Gewicht, hebt den Verlust der unbebauten Boden- und Freifläche aber nicht auf. Die Flächeninanspruchnahme ist nur vertretbar, weil die GRZ I auf 0,4 begrenzt bleibt, die hohe GRZ II konkret vorhabenbedingt nachgewiesen ist und die tatsächlichen Eingriffe durch verbindliche Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden.

Aspekt	Sachverhalt / Begründung	Rechtliche Bewertung
Rechtsgrundlage	§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Bodenschutzklausel)	Verpflichtet zu sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden; vorrangig Nutzung innerörtlicher oder bereits versiegelter Flächen, Begrenzung der Versiegelung und Prüfung von Alternativen
Ausgangslage	Unbebaute Garten- und Freifläche am unmittelbaren Anschluss an die Ortslage	Erstmalige Bodeninanspruchnahme ist mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen
Planungsziel	Zehn Wohnungen auf 747 m², vorhandene Straße und Leitungsinfrastruktur	Kompakte Bauweise vermindert den Flächenverbrauch je Wohneinheit
Unvermeidbarkeit	GRZ II 0,9 wegen Stellplätzen, Barrierefreiheit, rückwärtiger Erschließung und Feuerwehrlaufweg	Flächenanforderungen sind konkret vorhabenbezogen begründet; Hauptgebäude bleibt auf GRZ I 0,4 begrenzt
Minderung / Ausgleich	Wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Zisterne, Vegetationsflächen und externe Kompensation	Minderungsmaßnahmen sind verbindlich; verbleibender Eingriff muss vollständig bilanziert und ausgeglichen werden
Abwägungsergebnis	Verhältnismäßige Nutzung der Flächen; Belange zur Schaffung von Wohnraum überwiegen; Kompensation gesichert	Juristisch belastbar; keine plausiblen Alternativen, Verhältnismäßigkeit und Ausgleich nachweisbar

Hieraus ergibt sich folgende Abwägung für die Schutzgüter Fläche / Boden:

- Unvermeidbarkeit:
  - Kompakte Schaffung von zehn Wohnungen auf einer bereits erschlossenen, unmittelbar an die Ortslage anschließenden Fläche.
  - Keine gleich geeignete Alternative, mit der die konkrete Ortsrandarrondierung ohne Inanspruchnahme einer anderen Fläche erreicht werden kann.
  - Gebäudeverschiebung und abweichende Stellplatzanordnung scheiden wegen Feuerwehrlaufweg, Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Grundstücksgeometrie aus.
  - GRZ II 0,9 ausschließlich für die konkret erforderlichen Neben-, Stellplatz-, Erschließungs- und Feuerwehrflächen; GRZ I = 0,4.
- Kompensation
  - - Interne Minderungsmaßnahmen und eine konkret zu sichernde externe Kompensation für das verbleibende Defizit.

- Sicherstellung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen, um entfallende Funktionen zu kompensieren.
- Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 2 und 3 BauGB erst nach vollständiger Bilanzierung und rechtlicher Sicherung des Ausgleichs.

Für das Schutzgut Fläche ist neben der absoluten Inanspruchnahme auch die Effizienz der Nutzung entscheidend. Zehn Wohnungen auf 747 m² stellen eine hohe Flächenausnutzung dar und reduzieren den rechnerischen Flächenbedarf je Wohnung. Dem steht gegenüber, dass die Vorhabenfläche bislang nicht bebaut ist und am Ortsrand eine Freiraumfunktion erfüllt. Die Planung ist daher nur dann mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wenn Umfang und Zweck jeder Nebenfläche nachvollziehbar bleiben und die festgesetzte GRZ II nicht zu einer beliebigen zusätzlichen Versiegelung genutzt wird. Diese Begrenzung folgt aus der Bindung an Vorhabenplan und Durchführungsvertrag.

2.3 Schutzgut Boden und Altlasten

2.3.1 Altlasten

Nach aktueller Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtige Flächen (Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle, Stellungnahme vom 29.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung). Nach Auskunft der Behörde beruhten die Angabe auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Zudem ist im Textteil zum Bebauungsplan in Teil B, Nr. 1 zu einer potenziellen Altlastenthematik höchstvorsorglich ein Hinweis aufgenommen worden wie folgt:

> Werden bei Erdarbeiten bodenfremde Auffüllungen, Verunreinigungen, ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen, ein Fachgutachter hinzuzuziehen und die zuständige Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
> Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

Eine vertiefte Darstellung zu Altlasten und Bodenschutz enthält Kapitel 5.5 der Begründung.

Der fehlende Katastereintrag schließt kleinräumige Verunreinigungen oder unbekannte Auffüllungen nicht mit letzter Sicherheit aus. Wegen der Unterkellerung und des damit verbundenen Bodenaushubs ist während der Arbeiten auf auffällige Färbungen, Gerüche, Fremdbestandteile

und ungewöhnliche Materialwechsel zu achten. Feststellungen sind zu dokumentieren; belastetes Material darf weder auf den künftigen Vegetations- noch auf den Versickerungsflächen eingebaut werden.

2.3.2 Geologie und Relief

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Bergstraße im Übergangsbereich zum nördlichen Oberrheingraben. Nach den Geodaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau stehen im Verbreitungsbereich quartäre Lockergesteine, insbesondere holozäne Abschwemmmassen, mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit an. Quelle: LGRB-Kartenviewer Baden-Württemberg und behördliche Stellungnahme zur Ingenieurgeologie.
Quelle: LGRB-Kartenviewer Baden-Württemberg und behördliche Stellungnahme zur Ingenieurgeologie.

Der oberflächennahe Untergrund kann tonige bis tonig-schluffige Verwitterungsböden sowie lokale Auffüllungen enthalten. Bei Austrocknung ist mit saisonalem Schwinden, bei Wiederbefeuchtung mit Quellen zu rechnen. Für die Gründung, Baugrube, Grundwasserverhältnisse und die Versickerung sind deshalb objektbezogene Untersuchungen maßgeblich. Die genaue Schichtenfolge und Tragfähigkeit sind ohne objektbezogene Baugrunduntersuchung nicht abschließend bekannt. Insbesondere lokale Auffüllungen, bindige Deckschichten, Grundwasserstand und Versickerungsfähigkeit sind vor Bau- und Planungsbeginn nach DIN EN 1997-2 beziehungsweise DIN 4020 zu untersuchen. Die Bodenuntersuchung muss zugleich die Anforderungen der Wasserschutzgebietszone IIIB und die Eignung der vorgesehenen Versickerungsflächen berücksichtigen.

Nach den vorhandenen geologischen Informationen sind für die weitere Planung insbesondere folgende Eigenschaften relevant:

- quartäre Lockergesteine beziehungsweise holozäne Abschwemmmassen mit kleinräumig wechselnder Zusammensetzung,
- tonige bis tonig-schluffige Verwitterungsböden mit möglichem Schwinden und Quellen sowie lokale anthropogene Auffüllungen.

Die Angaben ersetzen kein Baugrundgutachten. Für Gründung, Baugrube, Bodenverwertung, Grundwasser und Versickerung ist die tatsächliche standörtliche Situation maßgeblich.

Das Plangebiet ist langgestreckt und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die konkrete Höhenabwicklung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Markante natürliche Reliefformen oder Geotope sind im Geltungsbereich nicht bekannt. [Quelle: Geoportal Baden-Württemberg]
[Quelle: Geoportal Baden-Württemberg]

Hydrogeologisch betrachtet ist der Untergrund im Plangebiet aufgrund der mächtigen quartären Lockersedimente grundsätzlich grundwasserführend. Der Oberrheingraben stellt einen der bedeutendsten Grundwasserleiter Südwestdeutschlands dar. Im Plangebiet ist daher von einem vergleichsweise hoch anstehenden Grundwasser auszugehen.

Ein oberirdisches Gewässer grenzt nicht an das Plangebiet. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind wegen der Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB bei Erdarbeiten, Baugrube und Versickerung besonders zu berücksichtigen.
[Quelle: LUBW – Hochwasser- und Grundwasserkarten]

Fazit:

Besondere geologische Schutzfunktionen im Vorhabengebiet sind nicht erkennbar. Die baubedingten Eingriffe in den Untergrund sind wegen der Unterkellerung gleichwohl erheblich und erfordern eine geordnete Trennung, Zwischenlagerung und Verwertung des Bodenmaterials. Die geotechnische Eignung sowie die Versickerungsfähigkeit sind auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene nachzuweisen.

Geogene Risiken oder oberflächennahe Festgesteine sind nach dem derzeitigen Informationsstand nicht erkennbar. Diese Einschätzung steht jedoch unter dem Vorbehalt einer noch auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene zu erbringenden objektbezogenen Erkundung.

Die geologische Ausgangslage ist für mehrere Vollzugsfragen zugleich von Bedeutung. Bindige oder wechselnd zusammengesetzte Schichten beeinflussen die Tragfähigkeit, die Sicherung der Baugrube, den Umfang eines möglichen Bodenaustauschs sowie die Durchlässigkeit für Niederschlagswasser. Eine unkritische Übertragung regionaler Durchschnittswerte ist wegen der kleinräumigen Wechsel und möglicher Auffüllungen nicht ausreichend. Vor Bauausführung sind Schichtenfolge, Bodenkennwerte, Grundwasserstand und Versickerungseignung durch Bohrungen beziehungsweise Sondierungen zu bestimmen. Das Ergebnis ist mit der Lage von Baugrube, Zisterne und Versickerungsanlage abzugleichen. Bei nicht ausreichender Versickerungsleistung oder wasserrechtlichen Hindernissen greift die im Textteil vorgesehene abgestimmte Ableitung in den Kanal. Reliefbedingt sind keine großflächigen Geländemodellierungen erforderlich; vermeidbare Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrube sind dennoch zu unterlassen.

2.3.3 Boden

Der Boden stellt ein nicht vermehrbares Schutzgut dar, das nach Bundesbodenschutzgesetz unter gesetzlichen Schutz gestellt ist. Die wesentlichen Rechtsvorschriften für den vorsorgenden und nachhaltigen Bodenschutz sind zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen

werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Aus dem BNatSchG § 15 Abs.1 ergibt sich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde.

Die Böden des unbebauten Vorhabengrundstücks sind nicht durch genehmigte gewerbliche, Lager- oder Infrastrukturnutzungen vorgeprägt. Mit der Planung werden daher erstmals natürliche Bodenfunktionen in erheblichem Umfang beeinträchtigt. Der Eingriff ist eigenständig zu bewerten und kann nicht mit den Genehmigungen des Musterverfahrens begründet werden.

Böden erfüllen im Kreislauf der Natur zahlreiche Funktionen und stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen zu allen anderen Schutzgütern. Folgende Leitbilder und Qualitätsziele für das Schutzgut Boden können formuliert werden:

- Erhaltung des Bodens und seiner Eigenschaften zur Erzeugung von Biomasse zur Sicherung der Ernährungsgrundlage und Rohstoffbelieferung der Menschen:
  Dieses Leitbild erfordert nicht nur die Sicherung der natürlichen Beschaffenheit des Bodens, sondern auch den Schutz vor Schadstoffeinträgen, die durch Pflanzen aufgenommen werden und damit in den Ernährungskreislauf der Menschen und Tiere gelangen. Außerdem ist ein schonender Umgang mit der Ressource Boden zur Gewährleistung einer dauerhaften Nutzbarkeit erforderlich. Dazu zählt auch die Einhaltung von Pflanzenschutz- und Düngemittelgrenzwerten sowie die Verhinderung einer zu intensiven mechanischen Bearbeitung des Bodens, da hierdurch eine Veränderung seiner Eigenschaften und damit langfristig auch der Fähigkeit zur Biomasseerzeugung verursacht wird.
- Erhaltung des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften als Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen:
  Die Bodeneigenschaften bestimmen die Art des Pflanzenwachstums und des Lebensraums und der Populationsentwicklung der bodenbewohnenden Tiere, Pilze und Mikroorganismen. Der Boden ist Wohnraum und Nahrungsgrundlage für eine Organismenwelt, die es zu schützen und zu fördern gilt. Auch hier spielt der Schutz vor einer Veränderung von Stoffeinträgen und von Gefügeeigenschaften eine bedeutende Rolle. Hervorzuheben ist, dass viele seltene oder schützenswerte Biotope auf Böden mit extremem Wasserhaushalt und sehr häufig auch auf nährstoffarme Standortverhältnisse angewiesen sind, die angesichts erhöhter atmogener und landwirtschaftlicher Nährstoffeinträge zunehmend bedroht sind.
- Erhaltung der natürlichen Filter- und Regulationsfunktionen des Bodens:
  Die Böden vermitteln durch unterschiedlichste Prozesse den Stoffaustausch zwischen verschiedenen Umweltmedien und benachbarten Ökosystemen. Zu den Regelungsfunktionen gehören die Akkumulation von Energie und Stoffen sowie deren Transformation und Transport. Als Teilfunktionen gehört dazu das Ausgleichsvermögen

für Temperaturschwankungen, das Puffervermögen für Säuren, die Ausfilterung von Stoffen aus dem Niederschlags-, Sicker- und Grundwasser, das Speichervermögen für Wasser, Nähr- und Schadstoffe, die Detoxifikation von Schadstoffen etc. und dementsprechend die Schutzfunktion für das Grundwasser. Mit der Grundwasserneubildung sind terrestrische Böden für die Durchleitung des Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter verantwortlich.

- Schutz im Hinblick auf die Archivfunktion der Böden
  Böden stellen darüber hinaus ein wichtiges Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dar. Insbesondere Bodendenkmäler sowie reliktische Böden sind in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Hinsichtlich der Bedeutungseinstufung des Schutzgutes Bodens werden daher folgende Funktionen unterschieden:
  - natürliche Ertragsfunktion
  - biotische Lebensraumfunktion
  - Retentionsfunktion
  - Filter- und Pufferfunktion
  - Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

  Aus dem Eingriffsvorhaben ergeben sich Wirkfaktoren, denen gegenüber dem Boden eine unterschiedliche Empfindlichkeit hinsichtlich Funktionsverlust bzw. Funktionseinschränkung besitzt.

Die bislang unbebaute Garten- und Freifläche besitzt im Gegensatz zu bereits versiegelten Siedlungsflächen noch natürliche Bodenfunktionen als Pflanzenstandort, Lebensraum, Filterund Pufferkörper sowie als Bestandteil des Wasserhaushalts. Vorbelastungen können aus gärtnerischer Nutzung und kleinräumigen anthropogenen Veränderungen bestehen; flächenhafte Versiegelungen prägen den Bestand jedoch nicht. Die erstmalige Überbauung und Befestigung ist deshalb als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu bewerten.

Die Bodenbewertung muss die Funktionen als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfassen. Auch wenn die Fläche gärtnerisch genutzt und anthropogen beeinflusst ist, bleiben diese Funktionen auf den unversiegelten Bereichen grundsätzlich wirksam. Vollversiegelung beseitigt sie nahezu vollständig; wasserdurchlässige Beläge erhalten nur Teilfunktionen. Die Dachbegrünung ersetzt keinen gewachsenen Boden, übernimmt aber begrenzte Speicher-, Verdunstungs- und Habitatfunktionen. Oberboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vorrangig im Plangebiet oder anderweitig hochwertig zu verwerten. Befahrung und Lagerung auf den verbleibenden Vegetations- und Versickerungsflächen sind auszuschließen. Die abschließende Eingriffsbewertung hat neben der Biotopbilanz auch einen nach Landesmethodik gegebenenfalls erforderlichen bodenbezogenen Zusatzkompensationsbedarf zu prüfen.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Großsachsen liegt klimatisch begünstigt am westlichen Rand des Odenwaldes und der Bergstraße.

Kennzeichnend sind milde Winter, warme bis heiße Sommer und eine lange Vegetationsperiode. Die dichte Besiedlung und die Verkehrsachsen im Rheingraben können bei austauscharmen Wetterlagen zu erhöhter Wärme- und Luftschadstoffbelastung beitragen.

Klimadaten (langjährige Mittelwerte, Region Bergstraße / Rhein-Neckar):

- Mittlere jährliche Niederschlagsmenge: ca. 650–750 mm
- Jahresmitteltemperatur: ca. 10,8–11,2 °C
- Mittlere jährliche Sonnenscheindauer: ca. 1.900–2.000 Stunden
- Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit (10 m Höhe): ca. 2,0–2,5 m/s

Die vergleichsweise geringe Niederschlagsmenge ist auf die Lee-Lage der Oberrheinebene zurückzuführen. Gleichzeitig liegen Sonnenscheindauer und Jahresmitteltemperaturen über dem Landesmittel Baden-Württembergs.

Klimarelevant sind insbesondere die bewaldeten Hanglagen des Odenwaldes östlich von Schriesheim sowie die Talräume der Nebengewässer des Neckars, die lokal als Frisch- und Kaltluftentstehungs- und -leitbahnen wirken. Diese Funktionen sind vor allem in den nächtlichen Stunden von Bedeutung. Größere, zusammenhängende Waldflächen des Odenwaldes übernehmen im regionalen Maßstab eine wichtige Rolle für:

- die Frischluftproduktion,
- die Abkühlung über Verdunstung,
- die Filterung von Luftschadstoffen sowie
- die Verdünnung belasteter Luftmassen.

Im unmittelbaren Umfeld werden die klimatischen Ausgleichsfunktionen durch die bestehende Ortsrandbebauung und die Verkehrsflächen beeinflusst. Das unbebaute Gartengrundstück selbst ist dagegen vegetationsgeprägt und leistet einen kleinräumigen Beitrag zu Verdunstung und nächtlicher Abkühlung.

Als lokaler Belastungsraum wirken die bebauten Bereiche von Großsachsen sowie die östlich verlaufende B 3 und die Straßenbahntrasse. Das Vorhabengebiet selbst bildet aufgrund seiner Vegetationsdecke eine kleine Kaltluftentstehungs- und Ausgleichsfläche am Ortsrand; wegen seiner geringen Größe besitzt es jedoch keine eigenständige Bedeutung als übergeordnete Luftleitbahn.

Die unbebaute Garten- und Freifläche kann kleinräumig Kaltluft bilden und durch Vegetation zur Verdunstung beitragen. Wegen der geringen Flächengröße besitzt sie keine Funktion als übergeordnete Luftleitbahn; für das unmittelbare Wohnumfeld ist ihre thermische Ausgleichswirkung gleichwohl zu berücksichtigen.

© 2026 IP-Konzept

Verkehrsbedingte Luftschadstoffe können insbesondere von der östlich verlaufenden B 3 und der Straßenbahntrasse ausgehen. Eine projektspezifische Messung oder modellgestützte Immissionsprognose liegt nicht vor; aus den Planunterlagen ergeben sich jedoch keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung am Plangebiet.

Zur Klimaschutzfunktion leisten insbesondere Wald- und Gehölzbiotope einen wesentlichen Beitrag zur Kohlenstoffbindung und -speicherung. Diese speichern Kohlenstoff sowohl in der oberirdischen Biomasse als auch im Boden und im Humus. Besonders hohe Kohlenstoffvorräte weisen Laubwälder auf, insbesondere Buchenwälder.

Im Plangebiet fehlen bislang Hauptgebäude und flächenhafte Versiegelungen. Die Garten- und Vegetationsflächen wirken durch Verdunstung und zeitweilige Verschattung thermisch ausgleichend. Mit der Bebauung nehmen Wärmespeicherung und Wärmeabstrahlung lokal zu; Dachbegrünung, Gehölze und wasserdurchlässige Beläge mindern diese Wirkung.

Für den Siedlungsbereich von Großsachsen wird insgesamt eine erhöhte Hitzebelastung angenommen, die sich bei stabilen Hochdrucklagen (Inversionswetterlagen) weiter verstärken kann. Die umgebenden Verkehrsachsen wirken dabei zusätzlich als Barrieren für den Luftaustausch.

Die Freiflächen am westlichen Ortsrand sind gegenüber den bebauten Bereichen thermisch begünstigt. Mit der geplanten Bebauung geht ein Teil dieser kleinräumigen Ausgleichsfunktion verloren. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und die verbleibenden Vegetationsflächen begrenzen die zusätzliche Aufheizung und fördern Verdunstung und Verschattung. Ihre Wirksamkeit hängt von fachgerechter Herstellung, dauerhafter Pflege und ausreichender Vegetationsentwicklung ab.

Es ist davon auszugehen, dass sich die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet durch die Umsetzung des Bebauungsplans in begrenztem Umfang nachteilig verändern. Aufgrund der großflächigen Waldgebiete im Umfeld können diese Effekte regional kompensiert werden.

Fazit:
Die lufthygienische und klimatische Situation im Plangebiet ist durch

- bestehende Verkehrs- und Siedlungsstrukturen,
- einen hohen Versiegelungsgrad,
- sowie eingeschränkte lokale Ausgleichsfunktionen

geprägt.

Die vegetationsgeprägte, rund 747 m² große Vorhabenfläche besitzt wegen ihrer begrenzten Größe keine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion. Für das unmittelbare Wohnumfeld ist ihre Verdunstungs- und Abkühlungswirkung jedoch vorhanden und bei der Bewertung des erstmaligen Versiegelungseingriffs zu berücksichtigen.

Helle, wenig aufheizende Oberflächen können die thermische Belastung zusätzlich begrenzen.

Für das Kleinklima wirken Gebäude und befestigte Flächen vor allem durch Aufheizung, verringerte Verdunstung, Wärmespeicherung und eine Veränderung bodennaher Luftbewegungen. Die vorgesehene Dachbegrünung erhöht die Verdunstungsleistung und reduziert die Temperaturspitzen der Dachhaut. Wasserdurchlässige Beläge und offene Vegetationsflächen erwärmen sich regelmäßig weniger stark als dunkle Vollversiegelungen. Zusätzliche Gehölze schaffen mit zunehmender Entwicklung Verschattung und binden Staub. Diese Wirkungen sind bei einer GRZ II von 0,9 besonders wichtig, können den Verlust der bisherigen Freiflächenfunktion aber nur teilweise ausgleichen.

Das Plangebiet ist daher hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft insgesamt von untergeordneter bis geringer Bedeutung.

[Quellen]:
- Deutscher Wetterdienst (DWD): Klimadaten Deutschland, Region Rhein-Neckar / Bergstraße
- LUBW – Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Klimaanalysen, Emissionsdaten, Umweltkarten
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: Klimaschutz und Klimaanpassung
- Regionalverband Rhein-Neckar: Regionalplan, Umwelt- und Klimafunktionen
- OpenStreetMap / LUBW Geodaten (Kartengrundlagen)

2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört nach dem Online-Kartenviewer „GeologieViewer“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zum hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben“. Es liegt im Randbereich des Oberrheingrabens am Übergang zum Odenwald.

Der Randbereich des Oberrheingrabens stellt den geologischen Übergang zwischen der abgesenkten Grabenzone und dem kristallinen bzw. buntsandsteinführenden Odenwald dar. Die quartären und tertiären Lockersedimente sind hier deutlich geringmächtiger ausgebildet als im zentralen Grabenbereich. Der Festgesteinsuntergrund tritt teilweise oberflächennah auf oder wird nur von geringmächtigen Sedimentdecken überlagert. Die Grundwasserführung erfolgt überwiegend in lokal bis regional begrenzten Porengrundwasserleitern der Lockersedimente sowie in Kluft- und Porenräumen des anstehenden Festgesteins.

Kennzeichnend sind Lockergesteins-Grundwasserleiter geringer bis mittlerer Mächtigkeit, die lokal hydraulisch mit dem Festgesteinsgrundwasser des Odenwaldes verbunden sind. Die Durchlässigkeit variiert in Abhängigkeit von Sedimentzusammensetzung und Mächtigkeit, die Ergiebigkeit ist gegenüber dem zentralen Oberrheingraben deutlich reduziert.

© 2026 IP-Konzept

Die Grundwasserverhältnisse sind im Übergangsbereich durch eine heterogene Schichtenfolge geprägt. Tonige Zwischenlagen können lokal auftreten, sind jedoch nicht flächenhaft ausgebildet. Der Grundwasserflurabstand ist gegenüber dem zentralen Oberrheingraben deutlich größer und beträgt im Bereich des Plangebiets nach dem hydrogeologischen Kartenwerk der LUBW überschlägig ca. 10–15 m unter Geländeoberkante. Die regionale Grundwasserfließrichtung verläuft weiterhin von Osten in Richtung des Rheins als Vorfluter. Zusätzlich wirken lokale Niederschläge sowie Zuflüsse aus dem Odenwald auf die Grundwasserneubildung ein.

Aufgrund der überwiegend sandig-kiesigen Lockersedimente in Verbindung mit der ebenen bis schwach geneigten Geländeform ist von einer grundsätzlich guten Wasserdurchlässigkeit der Böden und einer relevanten Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Gleichzeitig ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber stofflichen Einträgen als mittel bis erhöht einzustufen, da die Filter- und Sorptionskapazität der sandigen Substrate begrenzt ist. Die Filterwirkung gegenüber Schwebstoffen und partikelgebundenen Schadstoffen ist jedoch als gut zu bewerten.

Das Schutzgut Wasser wird durch die erstmalige Versiegelung und die Verringerung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen berührt. Zisterne, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und eine vorrangige Versickerung des Überlaufs mindern die lokalen Auswirkungen; die Anforderungen der Wasserschutzgebietszone IIIB sind einzuhalten.

Ein direkter Eingriff in ein oberirdisches Gewässer erfolgt nicht. Nach den Hochwassergefahrenkarten besteht keine Betroffenheit durch HQ10, HQ50, HQ100 oder HQextrem. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone IIIB. Grundwasserstand, Durchlässigkeit und Zulässigkeit der Versickerung sind standortbezogen nachzuweisen.

Mit dem Wohnvorhaben wird eine bislang unbebaute Garten- und Freifläche erstmals in erheblichem Umfang überbaut und befestigt. Die Versiegelung wird durch die Begrenzung der GRZ I auf 0,4, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, eine mindestens 5,0 m³ große Zisterne und die geregelte Behandlung des Zisternenüberlaufs gemindert, aber nicht vollständig vermieden.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber stofflichen Einträgen wird aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse als mittel bis erhöht eingeschätzt. Dem wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise Rechnung getragen, z.B. zur objektbezogenen Baugrund- und Grundwasseruntersuchung sowie die Beachtung wasserrechtlicher Genehmigungserfordernisse.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, Hinweise und Schutzmaßnahmen sowie der Tatsache, dass keine hochsensiblen wasserwirtschaftlichen Schutzbereiche betroffen sind, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu

erwarten. Die Belange des Wasserhaushalts und des Grundwasserschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

Eine eigenständige rechnerische Wasserhaushaltsbilanz nach der DWA-Reihe 102 wird wegen der geringen Gebietsgröße nicht gefordert. Die qualitative Prüfung von Versickerung, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung bleibt hiervon unberührt und wird durch die festgesetzten Bewirtschaftungsmaßnahmen konkret beantwortet.

2.6 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

In § 1 Abs. 1 BNatSchG wird der Schutz der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft als „allgemeiner Grundsatz“ beschrieben.

Das Flurstück ist unbebaut und als Garten- und Freifläche vegetationsgeprägt. Vorbelastungen ergeben sich aus der siedlungsnahen Lage, der gärtnerischen Nutzung und den Störwirkungen der angrenzenden Wohn-, Verkehrs- und Freizeitnutzungen. Eine gewerblich-industrielle Vorbelastung oder ein hoher Versiegelungsgrad besteht innerhalb des Vorhabengrundstücks nicht.

Mögliche Vorbelastungen beschränken sich auf die regelmäßige Pflege und Nutzung der Gartenfläche, siedlungstypische Licht- und Bewegungsreize sowie diffuse Stoffeinträge aus dem Umfeld. Diese Einflüsse mindern die Naturnähe, beseitigen die Habitatfunktion der Vegetationsund Gehölzstrukturen jedoch nicht.

Die vorhandenen Rasen-, Saum-, Garten- und Gehölzstrukturen können insbesondere siedlungstypischen Vogelarten sowie Insekten und Kleinsäugern als Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Nahrungshabitat dienen. Eine Nutzung als Teil eines größeren Jagd- und Transferraums für Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Die genaue Bedeutung ist anhand der abschließenden artenschutzfachlichen Untersuchung zu bestimmen.

Die Vegetation bildet den wesentlichen Teil der naturschutzfachlichen Ausgangssituation. Wertbestimmend sind die zusammenhängende unbebaute Gartenfläche, vorhandene Gehölze, Saumstrukturen und kleinräumige Habitatangebote. Deren konkrete Abgrenzung und Bewertung ist in einer projektspezifischen Biotoptypenkarte nachvollziehbar darzustellen.

Für die Eingriffsbeurteilung sind die im Baufeld liegenden Vegetationsbestände, Einzelgehölze und Randstrukturen maßgeblich. Die Kartierung muss zugleich prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen oder sonstige besonders wertgebende Strukturen vorhanden sind. Auch kleinflächige Elemente sind zu erfassen, wenn sie als Lebensstätte oder Verbindungselement funktional bedeutsam sein können.

- Garten- und Rasenflächen unterschiedlicher Pflegeintensität,
- Einzelbäume, Sträucher und sonstige Zier- beziehungsweise Nutzgehölze,
- randliche Saum- und Ruderalstrukturen,
- kleinflächige Wege, Einbauten und sonstige anthropogen veränderte Teilflächen,
- mögliche Nischen-, Totholz-, Reisig- oder sonstige Kleinstrukturen sowie
- Übergänge zu den benachbarten Garten- und Freiflächen.

Die vorhandene Vegetation ist eng mit der Nutzung des Plangebiets durch verschiedene Tiergruppen verknüpft. Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Einzelbäume dienen als potenzielle Brut- und Ruhestätten für Frei-, Gebüsch- und teilweise Gebäudebrüter. Ruderalflächen und extensiv gepflegte Grünbereiche stellen wichtige Nahrungs- und Jagdhabitate für Vögel und Fledermäuse dar. Vor diesem Hintergrund funktionaler Zusammenhänge besteht bei Eingriffen in vegetationsgeprägte Flächen das Risiko, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen auszulösen. Die im aktuellen Textteil gesicherten Maßnahmen sind zutreffend zuzuordnen:

V1 und V2 werden als artenschutzfachliche Hinweise zu Rodungszeit, Besatzkontrolle und Baufeldfreimachung geführt; V3 regelt die insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung, V4 die Kleintierdurchlässigkeit von Zäunen und V5 die Vermeidung von Vogelschlag. Zusätzliche Maßnahmen oder CEF-Maßnahmen dürfen nur aus der projektspezifischen Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

- V1 – Beschränkung der Rodungszeit und Besatzkontrolle (Hinweis):
  Gehölzbeseitigungen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Unmittelbar vor Beginn ist der betroffene Bereich fachkundig auf aktuell besetzte Nester sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren; bei positivem Befund sind die Arbeiten einzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- V2 – Zeitliche Beschränkung der Geländevorbereitung (Hinweis):
  Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung erfolgen außerhalb der Brut- und Setzzeit. Bei abweichendem Bauablauf ist unmittelbar vor Arbeitsbeginn eine fachkundige Baufeldkontrolle durchzuführen; begonnene Bruten sind bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu schonen.

- V3 – Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung (Festsetzung):
  Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten ohne Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, mit geringem UV- und Blaulichtanteil und höchstens 2.800 Kelvin. Fassadenbeleuchtungen, Sky-Beamer und Bodenstrahler zur Anstrahlung von Vegetation sind ausgeschlossen.

- V4 – Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen (Festsetzung):
  Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm und eine Maschenweite von mindestens 15 cm einhalten, damit Wanderbewegungen bodengebundener Kleintiere nicht unterbrochen werden.

- V5 – Vermeidung von Vogelschlag (Festsetzung):
  Kollisionsgefährliche transparente oder spiegelnde Bauteile, Eckverglasungen, freistehende Glasflächen sowie transparente Brüstungen sind durch konstruktive Ausbildung oder geprüfte, außenseitige Markierungen vogelsicher auszuführen.

Fazit:

Das Schutzgut besitzt wegen der unbebauten, vegetationsgeprägten Ausgangssituation eine mindestens allgemeine Bedeutung. Die konkrete Wertigkeit, die betroffenen Biotoptypen und die artenschutzrechtliche Konfliktlage wurden auf Grundlage der projektspezifischen Kartierung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange ermittelt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind in den vorliegenden amtlichen Kartierungen innerhalb des Geltungsbereichs nicht verzeichnet. Die Negativfeststellung wurde im Zuge der örtlichen Biotoptypenkartierung verifiziert.

Die derzeit vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 bilden einen belastbaren Grundschutz gemäß dem abschließenden Ergebnis der Artenschutzprüfung einschließlich einer artbezogenen Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und einer Aussage zu etwa erforderlichen CEF-Maßnahmen. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen vermieden werden.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die biologische Vielfalt ist nicht nur anhand einzelner geschützter Arten, sondern auch anhand der Strukturvielfalt und Vernetzung zu bewerten. Die benachbarten Gartenflächen können Ausweich- und Austauschbeziehungen ermöglichen. Die geplante kleintierdurchlässige Einfriedung verhindert eine vollständige bodennahe Abriegelung. Durch die artenreiche Dachbegrünung entstehen zusätzliche, vor allem für Insekten nutzbare Nahrungsangebote. Diese neuen Strukturen liegen jedoch auf einem Gebäude und sind hinsichtlich Bodenanschluss, Gehölzentwicklung und Störungsarmut nicht mit der bisherigen Gartenfläche gleichwertig.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist hierbei von der naturschutzfachlichen Biotopbewertung zu unterscheiden. Ein geringer Biotopwert nach ÖKVO schließt geschützte Fortpflanzungsoder Ruhestätten nicht aus; umgekehrt begründet ein Habitatpotenzial noch keinen sicheren Artnachweis. Erforderlich ist deshalb eine nachvollziehbare Ableitung der untersuchten Artengruppen aus den tatsächlich vorhandenen Strukturen. Erfassungszeiträume und Methoden müssen geeignet sein, die relevanten Lebensphasen abzudecken. Bei Vögeln sind Brutplätze und wiederkehrend genutzte Nischen, bei Fledermäusen Höhlen, Spalten, Quartierpotenziale und Jagdbeziehungen, bei bodengebundenen Arten geeignete Sonnen-, Versteck- und Eiablagestrukturen zu prüfen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird geprägt durch Geologie, Relief, Vegetation, Gewässer sowie Nutzungs- und Erschließungsstrukturen. Hinzu kommen die jeweiligen individuellen Erwartungen und Vorstellungen des Betrachters und „Bewerters“, der die Befriedigung seiner Bedürfnisse nach Identifikation mit der Landschaft im Sinne von „Heimat“ und nach freier Lebensführung im Sinne von „Erholung“ als Gegengewicht zur täglichen Arbeitswelt beansprucht.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Großsachsen im Naturraum 226 „Bergstraße“. Es wird durch die unbebaute Garten- und Freifläche, die anschließende Wohnbebauung und das Seniorenzentrum sowie die nördlich und westlich angrenzenden Garten-, Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Die B 3 und Straßenbahntrasse liegen rund 100 m östlich hinter Bestandsbebauung.

Das langgestreckte Grundstück ist eben bis schwach geneigt und bislang frei von Hauptgebäuden. Die Vegetations- und Gartenstrukturen prägen den unmittelbaren Übergang zwischen Siedlung und Freiraum.

Das Plangebiet bildet gegenwärtig einen vegetationsgeprägten Übergang zwischen der Bebauung an der Rosengartenstraße und den nördlich beziehungsweise westlich anschließenden Garten-, Frei- und Landwirtschaftsflächen. Die unbebaute Parzelle öffnet Blickbeziehungen in den Freiraum und wirkt als Unterbrechung der vorhandenen Siedlungskante.

Die Bewertung der Landschaft erfolgt anhand der relevanten Werte und Funktionen bezüglich des Landschaftsbilds:

- die Vielfalt / Eigenart naturraumtypischer Strukturelemente (Kuppen, Täler, Gewässer, Streuobstwiesen, Baumgruppen, historisch gewachsene Nutzungsformen und Strukturen etc.),
- Vorhandensein von Dominanz- und Leitstrukturen zur Landschaftsgliederung und Orientierung in der Landschaft (Hecken, Waldinseln, Waldränder, Einzelgehöfte, Baumreihen, Ufergehölze etc.),
- Ausmaß der Veränderungen der ursprünglichen Vegetation, Naturnähe (z. B. Intensität der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung),
- Veränderungen der natürlichen Geländegestalt (Abgrabungen, Aufschüttungen etc.),
- Fernerlebnis, Sichtbeziehungen,
- Vorbelastungen durch landschaftsästhetisch beeinträchtigende Elemente (z. B. Straßen/Autobahnen, Freileitungsmasten, Halden, Gewerbegebiete usw.),
- Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes, insbesondere mit Blick auf Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften und naturnahe Landschaften ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur und besonders bedeutsame Einzellandschaften.
- Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung, insbesondere im Hinblick auf die visuelle Wahrnehmung, ergänzt durch die Berücksichtigung von Geräuschen und Gerüchen; die erlebniswirksamen Bestandteile von Natur und Landschaft sind auch in ihrem landschaftlichen Zusammenhang hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Landschaftswahrnehmung.

- Erholungswerte, wie z.B. Erschließung und freie Zugänglichkeit der Landschaft, Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur (Wander- und Radwege, Sitzplätze, Schutzhütten, Rast- und Grillplätze, etc.), Ruhe und Geruchsarmut, Bioklima und Lufthygiene.

Die Fläche ist privat und nicht als öffentliche Erholungsanlage gewidmet. Sie besitzt gleichwohl eine landschaftsbildprägende Wohnumfeldfunktion, weil sie den derzeitigen Ortsrand gliedert und Blickbeziehungen in die anschließenden Garten- und Freiflächen ermöglicht.

Sichtbeziehungen werden durch die östliche Bestandsbebauung und vorhandene Gehölze begrenzt. Vom westlichen Freiraum und aus der Rosengartenstraße ist die unbebaute Parzelle dagegen als Teil der gegenwärtigen Siedlungskante wahrnehmbar.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Landschaftsbildeinheiten von Bedeutung:

- Garten-, Gehölz- und Saumstrukturen als landschaftsgliedernde Elemente am Ortsrand,
- Offenland- und Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität, teilweise mit Ruderalvegetation,
- Wohn- und Verkehrsflächen im Osten und Süden sowie Sportanlagen in weiterer westlicher Entfernung als anthropogene Vorprägung.

Die vorhandenen Gehölz- und Gartenstrukturen tragen zur visuellen Einbindung der Ortslage bei. Eine großräumige landschaftsprägende Dominanz besitzt das kleine Grundstück nicht.

Das Vorhabengrundstück ist nicht öffentlich zugänglich und besitzt keine eigenständige Funktion als Erholungsraum. Die Rosengartenstraße und das angrenzende Wegenetz vermitteln jedoch zwischen Ortslage und westlichem Freiraum; die visuelle Wohnumfeldfunktion ist daher zu berücksichtigen.

Fazit:

Dem Plangebiet ist für das Landschaftsbild eine allgemeine, im unmittelbaren Ortsrandbereich erhöhte Bedeutung zuzuordnen. Wertgebend sind die Offenheit, Vegetationsprägung und Übergangsfunktion; mindernd wirken die angrenzende Bebauung und die siedlungsnahe Lage.
Die Planung verursacht eine deutlich wahrnehmbare Verlagerung der Siedlungskante. Durch Baukörpergliederung, zurückgesetztes Staffelgeschoss, Dachbegrünung und gebietsheimische Pflanzungen wird der Eingriff gemindert, aber nicht vollständig vermieden.

- Landschaftsbildfunktionen
  Im Plangebiet sind die Landschaftsfunktionen der Befriedigung von Bedürfnissen nach Identifikation und nach landschaftsgebundener Erholung sowie die ästhetische Wahrnehmung der Landschaft durch die nicht gegebene öffentliche Zugänglichkeit der Flächen gering. Von den angrenzenden, für den Wander- und Kulturtourismus bedeutsamen Höhenzügen des Odenwalds kann das Oberrheintal weithin überblickt werden. Von dort aus wird das Plangebiet aus einem sehr flachem Winkel gesehen und als nicht markant vor der Kulisse des umgebenden Außenbereichs wahrgenommen, die Gartenfläche ist als gegenwärtiger Teil des Ortsrandes relevant; der Neubau wird vor allem im Nahbereich wahrgenommen.

- Landschaftsbildeinheiten
  Die maßgeblichen Landschaftsbildeinheiten des Umfelds sind:
  - die Garten-, Frei- und Landwirtschaftsflächen nördlich und westlich des Plangebiets,
  - Die Planung verlagert die Siedlungskante kleinräumig nach Westen und Norden. Der Baukörper wird durch seine Längsstellung, die Gliederung in zwei ablesbare Gebäudeabschnitte und das zurückgesetzte Staffelgeschoss in seiner Wirkung begrenzt. Verbindliche Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung und die Begrünung der verbleibenden Freiflächen mindern den Eingriff, ersetzen aber nicht vollständig den Verlust der bislang unbebauten Ortsrandfläche.
- Erholungsfunktion
  Die übergeordneten Erholungsräume der Bergstraße und des Odenwaldes liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums. Die Rosengartenstraße hat eine untergeordnete Verbindungsfunktion zum westlichen Freiraum; eine erhebliche Beeinträchtigung regionaler Erholungsfunktionen ist nicht zu erwarten.

Die westlich angrenzenden Flächen werden teilweise als Freizeitgärten genutzt und sind nicht durch eine intensive landwirtschaftliche Produktion geprägt. Für das Landschaftsbild entsteht dadurch ein kleinteiliger, siedlungsnaher Übergangsraum. Der Neubau setzt diesen Übergang nicht in gleicher Form fort, sondern schafft eine klare bauliche Kante. Die Bewertung berücksichtigt deshalb sowohl die ordnende Wirkung als auch den Verlust der bisherigen Offenheit. Eine unangemessene Fernwirkung ist wegen der begrenzten Höhe und der umgebenden Bebauung nicht zu erwarten. Im Nahbereich sind Materialwahl, Einfriedung und Pflanzqualität entscheidend. Die Mindestpflanzqualitäten stellen sicher, dass die gestalterische Wirkung nicht erst nach sehr langer Entwicklungszeit einsetzt; die dauerhafte Pflege und der Ersatz bei Ausfall sind für den Erfolg unverzichtbar.

Für die Bewertung des Landschaftsbildes ist zwischen Fern- und Nahwirkung zu unterscheiden. In der Fernwirkung tritt das kleine Vorhaben hinter der bestehenden Ortslage zurück. In der Nahwirkung wird die offene Gartenfläche dagegen vollständig durch eine bauliche Raumkante ersetzt. Die Zweigliederung des Baukörpers, der zurückgesetzte Mittelbereich und das Staffelgeschoss reduzieren die wahrgenommene Masse. Die westliche Stellung entlang der Baulinie wahrt zugleich die für die Rosengartenstraße prägende straßenbezogene Bauflucht, rückt das Gebäude aber näher an den westlichen Gartenraum. Pflanzungen müssen deshalb so angeordnet und dauerhaft entwickelt werden, dass sie trotz der notwendigen Stellplatz- und Feuerwehrflächen eine wirksame Gliederung erzeugen. Eine reine Dachbegrünung ist aus der normalen Fußgängerperspektive nur eingeschränkt sichtbar und kann die seitliche Eingrünung nicht ersetzen. Positiv ist, dass kein isolierter Siedlungsfinger entsteht, sondern eine unmittelbar an die Ortslage anschließende Lücke geschlossen wird. Der Umweltbericht bewertet deshalb keine großräumige Landschaftszerschneidung, wohl aber eine erhebliche lokale Veränderung der Ortsrandsituation. Diese Differenzierung ist auch für die Eingriffsabwägung maßgeblich.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind schützenswerte oder bereits unter Schutz gestellte Bau-, Kultur und Bodendenkmale, besonders charakteristische Landschaftsteile sowie historische Kulturlandschaften zu verstehen. Belange des Denkmalschutzes sind in Deutschland im jeweiligen Landesrecht geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Güter kultureller, historischer und archäologischer Bedeutung, denkmalgeschützte Gebäude und sonstige bedeutsame bauliche Anlagen nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine eingetragenen Kulturdenkmale bekannt. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch der archäologische Verdachtsbereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siechenhauses an; in rund 100 m Entfernung liegen weitere archäologische Prüffälle. Unbekannte Bodenfunde können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

2.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Grundwasser, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild. Zur Bewertung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit betrachtet. Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen resultieren aus den Auswirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen, durch Bodenbelastungen und Altlasten.

Im Vordergrund stehen hierbei die drei Teilaspekte: Gesundheit und Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion. Zu beachten sind besonders die Nutzung von Siedlungsräumen im Untersuchungsgebiet sowie die funktionale Beziehung innerhalb und zwischen diesen.

Das Schutzgut Mensch wird durch die geplante Wohnnutzung, das benachbarte Seniorenzentrum, die angrenzende Wohnbebauung, die Erreichbarkeit des Ortszentrums und des ÖPNV sowie durch mögliche Geräuscheinwirkungen der B 3, der Straßenbahn und der westlich gelegenen Sport- und Tennisanlagen bestimmt.

Das private und öffentliche Wohnumfeld des Menschen hat entscheidenden Einfluss auf sein Leben, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden. Da nicht überall optimale Bedingungen vorherrschen und die Wohngebiete meist auf einen bestimmten Raum konzentriert sind, ist es ein Ziel der örtlichen Landschaftsplanung, die vorhandenen Freiräume zu erhalten und zu erweitern, Lärm- und Schadstoffbelästigungen fernzuhalten sowie optische Beeinträchtigungen von täglich genutzten Erholungsräumen zu minimieren.

Der zu berücksichtigende Betrachtungsraum richtet sich nach der maximal möglichen/relevanten Reichweite des jeweils betrachteten Wirkfaktors.

- Gesundheit und Wohlbefinden
  - Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung des Entstehens schädlicher
  - Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV),
  - Orientierungswerte der DIN 18005,
  - Planerische Vorgaben der Gebietskategorien der BauNVO.
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion:
  - Naherholungsraum für das Erleben von Natur- und Landschaft/Bewegungsraum für Spiel, Sport und Freizeit.
- Erholungs- und Freizeitfunktion
  - erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum,
  - siedlungsnahe sowie ausgewiesene Erholungsräume sowie Erholungszielpunkte,
  - Elemente der freizeitbezogenen Infrastruktur.

Der Teilaspekt der natürlichen Erholungseignung der Landschaft ist auch Bestandteil des Schutzgutes Landschaft. Die siedlungsnahen Erholungsflächen werden jedoch im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch betrachtet.

Betrachtet wird das Wohnumfeld, die Gesundheit sowie die wohnortnahe, der Gesundheit zuträgliche Erholung. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes können vor allem durch Lärm- und Licht- sowie Schadstoff- und Staubimmissionen hervorgerufen werden, die sowohl bauzeitig als auch im Betrieb der Anlagen entstehen können. Die wohnortnahe Erholungsfunktion kann auch durch die Zerschneidung von Wegebeziehungen sowie durch optische Beeinträchtigungen betroffen sein. Baubedingte Immissionen von Lärm, Licht, Staub und Schadstoffen sind aufgrund ihres temporären Charakters für die Bewertung der Vorhabenwirkung von untergeordneter Bedeutung und treten daher in der hier vorzunehmenden Bedeutungseinstufung hinter die dauerhaften, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zurück.

Der zu berücksichtigende Betrachtungsraum richtet sich nach der maximal möglichen/relevanten Wirkzone der jeweils zu betrachtenden Wirkfaktoren Lärm, Licht, Schadstoffe und Staubentwicklung.

Wohnnutzungen grenzen unmittelbar östlich an das Vorhabengrundstück; südlich der Rosengartenstraße liegt ein Seniorenzentrum. Das Vorhaben schafft selbst eine besonders schutzbedürftige Wohnnutzung. Der immissionsschutzbezogene Betrachtungsraum umfasst außerdem B 3 und Straßenbahntrasse im Osten sowie Sport- und Tennisanlagen im Westen.

- Wohnfunktion
  Die vorhandene Wohnbebauung östlich und südöstlich liegt teilweise näher an B 3 und Straßenbahntrasse als das Plangebiet und schirmt deren Schallausbreitung ab. Zu den westlichen Sport- und Tennisanlagen besteht ein erheblicher Abstand; bereits näher gelegene Wohnnutzungen bestimmen deren zulässige Betriebsweise.

- Erholungsfunktionen
  Das private Gartengrundstück ist nicht allgemein zugänglich. Es trägt jedoch zur Offenheit und Vegetationsprägung des unmittelbaren Wohnumfelds bei. Die Rosengartenstraße stellt eine Verbindung zwischen Ortslage und westlichem Freiraum her.
  Die Erholungsfunktion des Grundstücks ist auf die private Gartennutzung beschränkt. Öffentliche Wegebeziehungen werden durch das Vorhaben nicht unterbrochen; die visuelle Veränderung des Wohnumfelds bleibt gleichwohl abwägungsrelevant.

Die regional- und bauleitplanerischen Vorgaben verlangen gesunde Wohnverhältnisse und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die kleinräumige Arrondierung darf weder den Regionalen Grünzug noch das westliche Vorranggebiet für Landwirtschaft beeinträchtigen.

Das Plangebiet ist nicht durch technische oder gewerbliche Bestandsnutzungen vorbelastet, sondern unbebaut. Die Planung begründet erstmals Wohnnutzung auf dem Grundstück. Maßgebliche Vorbelastungen gehen aus dem siedlungsnahen Umfeld, der Rosengartenstraße, den weiter östlich gelegenen Verkehrswegen und den westlichen Sportanlagen hervor.

Das Grundstück besitzt keine öffentliche Erholungsfunktion, ist aber Teil des privaten und visuellen Wohnumfelds. Die Planung beseitigt diese Freifläche und ersetzt sie durch Wohngebäude, Stellplätze und begrünte Restflächen; öffentliche Freizeit- und Wegebeziehungen bleiben bestehen.

Die regional bedeutsamen Erholungsräume liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums. Beeinträchtigungen beschränken sich auf das direkte Wohnumfeld und werden durch die geordnete Baukörperstellung und Begrünung gemindert.

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die barrierefreie Nutzbarkeit des Gebäudes und seiner Freiflächen. Sie ist sozial und städtebaulich positiv, bedingt aber zusätzliche befestigte Bewegungsflächen, die in der Umweltbilanz nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

Fazit:

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere wegen der geplanten Wohnnutzung und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebäuden und Seniorenzentrum empfindlich. Ein nicht bewältigbarer dauerhafter Immissionskonflikt ist nicht erkennbar; die zeitlich begrenzten Bauwirkungen und der Verlust der Gartenfläche als Wohnumfeldbestandteil sind jedoch zu berücksichtigen.

Konkrete Anhaltspunkte für einen nicht bewältigbaren Immissionskonflikt bestehen nicht. Die mehrreihige Bestandsbebauung schirmt die Verkehrswege ab; zu den Sportanlagen bestehen erhebliche Abstände und bereits näher gelegene Wohnnutzungen. Bauzeitliche Belastungen sind durch Baustellenorganisation und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Die planbedingte Bevölkerungszunahme ist kleinräumig. Versorgung, Schule, Dienstleistungen und Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Dadurch besteht eine realistische Möglichkeit, alltägliche Wege ohne eigenes Kraftfahrzeug zurückzulegen. Der Umweltbericht unterstellt jedoch keinen vollständigen Verzicht auf Pkw, sondern bewertet die tatsächlich vorgesehenen Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Für gesunde Wohnverhältnisse sind die eigenen Emissionen des Vorhabens und die auf das Vorhaben einwirkenden Belastungen getrennt zu betrachten. Die zehn Wohnungen verursachen nur wohngebietstypische Geräusche und ein begrenztes Verkehrsaufkommen. Der Stellplatzverkehr findet jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft statt und ist durch eine rücksichtsvolle Anordnung und Nutzung zu bewältigen. Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche der B 3 und der Straßenbahn sowie Sportlärm ein. Gegen einen erheblichen Konflikt sprechen Abstand, Abschirmung und die bereits näher gelegenen Wohngebäude. Die Bauphase ist wegen der engen Rosengartenstraße und des benachbarten Seniorenzentrums besonders sorgfältig zu organisieren. Lieferzeiten, Aufstellorte, Staubminderung, Sauberhaltung, Beleuchtung und Lärmschutz sind so zu steuern, dass vermeidbare Belastungen unterbleiben. Der Verlust der privaten Gartenfläche ist kein Verlust einer öffentlichen Erholungsanlage, verändert aber die visuelle Qualität des Wohnumfelds. Positiv wirken die Schaffung barrierefrei erreichbarer Wohnungen, die gute fußläufige Versorgung und die Nähe zu Straßenbahn, Bus und regionalem Schienenverkehr.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und ergeben sich aus der räumlichen und funktionalen Verzahnung der Naturraumfaktoren. Diese Prozesse sind durch stoffliche und energetische Umwandlungen bzw. einen ständigen Informationsaustausch geprägt. Die Bodeneigenschaften und die geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen natürliche Vegetationsstrukturen. Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die wesentlichen Wechselwirkungen entstehen durch die erstmalige Bebauung der Gartenfläche: Bodenversiegelung vermindert Versickerung und Verdunstung, verändert das Kleinklima, beseitigt Vegetation und Habitate und verschiebt die Siedlungskante. Die Ausgangsfunktionen sind nicht bereits durch eine flächenhafte Bestandsversiegelung aufgehoben.

Mögliche vorhabenbezogene Wechselwirkungen bestehen allenfalls in folgender Hinsicht:

- zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser bezüglich der Versiegelung und ihrer Folgen für die Neubildung und den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen. Diesem Wirkungspfad wird insbesondere

durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu den Oberflächenversiegelungen Rechnung getragen;

- zwischen Biotopen (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt), Landschaftsbild, Luft und globalem Klima insbesondere in Bezug auf den Verlust von Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche. Auch der Wirkungspfad Flora/Vegetation -> Bodenqualität -> Grundwasser ist bei jedem Verlust natürlicher Biotope bedeutsam. Die Zusammenhänge werden durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sowie durch artenschutzrechtliche Vorgaben, angemessen berücksichtigt.

Es sind keine bereits zugelassenen oder bestehenden Bauvorhaben bekannt, die in Bezug auf die Schutzgüter eine kumulative Wirkung mit dem untersuchten Vorhaben entfalten könnten.

Für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf den Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter umfassend zu ermitteln. Kumulative Wirkungen mit anderen hinreichend verfestigten Vorhaben sind derzeit nicht erkennbar; Schutzgebiete des Natura-2000-Netzes werden nicht berührt.

Die Bedeutung für Biotopverbund, Nahrungs- und Jagdhabitate sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist aus der projektspezifischen Kartierung und Artenschutzprüfung abzuleiten. Eine geringe Bedeutung darf nicht allein aus der siedlungsnahen Lage oder aus dem Musterverfahren übernommen werden.

Die Gesamtwirkung bleibt auf den unmittelbaren Planungsraum beschränkt.

Die Umweltprüfung stellt erhebliche Eingriffe insbesondere in Boden, Fläche sowie Arten und Biotope fest. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduzieren die Wirkungen, beseitigen sie jedoch nicht vollständig. Die räumlichen Wirkungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf das Vorhabengrundstück und sein unmittelbares Ortsrand- und Wohnumfeld; überörtliche Wirkungen sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht zu erwarten. Diese begrenzte Reichweite mindert nicht das Gewicht der lokalen Funktionsverluste, sondern bestimmt den räumlichen Zuschnitt der erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Dabei sind direkte und mittelbare Wirkungen gleichermaßen zu erfassen.

Die Planung ist umweltfachlich vertretbar, wenn die gekennzeichneten Ermittlungsdefizite geschlossen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden und der nach der abschließenden Bilanz verbleibende Kompensationsbedarf vollständig und dauerhaft gesichert wird.

Auch zwischen Kulturdenkmal, Boden und Bauablauf besteht eine Wechselwirkung. Ein archäologischer Fund kann Erdarbeiten unterbrechen und besondere Sicherungsmaßnahmen auslösen. Die frühzeitige Unterrichtung der ausführenden Unternehmen vermindert das Risiko unbeabsichtigter Zerstörungen und nachträglicher Bauablaufkonflikte.

Besonders deutlich ist die Wirkungskette zwischen Boden und Wasser. Bodenabtrag, Verdichtung und Befestigung vermindern Porenvolumen, Speicherfähigkeit und Versickerung; dadurch nehmen Oberflächenabfluss und technische Ableitungsbedarfe zu. Zisterne, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge unterbrechen diese Wirkungskette teilweise. Zwischen Vegetation, Klima und Mensch bestehen weitere Zusammenhänge: Der Verlust von Pflanzenflächen reduziert Verdunstung, Verschattung und Habitatangebot und erhöht die sommerliche Wärmebelastung. Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung entwickeln Ersatzfunktionen erst zeitverzögert. Die Veränderung der Vegetation wirkt zugleich auf das Landschaftsbild und damit auf die Wahrnehmung des Wohnumfelds. Beleuchtung kann Mensch und Tier gleichzeitig betreffen; die festgesetzte Abschirmung reduziert Aufhellung, Insektenanlockung und Störungen nachtaktiver Arten. Die Wechselwirkungen führen nicht zu einem zusätzlichen, eigenständigen Konflikt, verstärken aber die Notwendigkeit, das gesamte Maßnahmenbündel einheitlich umzusetzen.

2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Neben den bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens sind für eine Beurteilung der potenziellen Beeinträchtigung der Schutzgüter des UVPG auch die möglichen Folgen schwerer Unfälle und Katastrophen zu betrachten. Als Ursachen sind in Betracht zu ziehen:

- ▪ Feuer in Gebäuden aufgrund technischer Störungen, menschlichen Versagens oder auch von vorsätzlicher
- Waldbrände: in ausgedehnten Waldgebieten der Region muss besonders vor dem Hintergrund trocken-warmer Witterung im Oberrheingraben in den Sommermonaten mit deutlich erhöhter Waldbrandgefahr gerechnet werden (NW-FVA 2022). Da keine Waldflächen in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet vorhanden sind, besteht kein Risiko für Waldbrände, die ursächlich durch das Planvorhaben verursacht wurden.
- Flugzeugabstürze: Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Flugplätze und Luftsportgelände, darunter der Verkehrslandeplatz Mannheim City (Neuostheim, in einer Entfernung ca. 9 Kilometer) sowie mehrere Segelfluggelände im Bereich der Bergstraße (Weinheim) und des Odenwaldes. Aufgrund der Entfernung, der vorherrschenden Flugrouten sowie der geringen Bauhöhe des Vorhabens ergeben sich keine Einschränkungen oder Konflikte für die Bauleitplanung. Belange der zivilen Luftfahrt oder des Segelflugbetriebs sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Erdbeben: Der Oberrheingraben stellt ein aktives Erdbebengebiet dar, in dem vergleichsweise häufig leichtere bis mittlere Erschütterungen registriert werden. Das Gebiet (Hirschberg, RNK) liegt nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg (1:350.000)“ in der Erdbebenzone 1. Die Einstufung erfolgt auf Basis der in Baden-Württemberg eingeführten Erdbebenzonenkarte zur DIN 4149 / Eurocode-8-Nationalem Anhang; für die statische Bemessung sind zusätzlich die Untergrund-/Baugrundklassen standortbezogen (Baugrundgutachten) zu berücksichtigen. In der Erdebenzone 1 ist rechnerisch mit Intensitäten von 6,5 bis < 7 auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS) zu rechnen. Bei Beben dieser Stärke sind Gebäudeschäden wahrscheinlich.
- Überflutungen sind angesichts der topographischen Lage des Plangebiets und des durchlässigen Untergrundes als extrem unwahrscheinlich einzustufen.

- Sonstige Risiken: Über die genannten Gefährdungsfaktoren hinaus ist auch das Risiko von schweren Unfällen oder Anschlägen mit zu berücksichtigen sowie der Kriegsfall, ein erhöhtes Risiko für das Plangebiet ist jedoch nicht erkennbar.

Von diesen möglichen Ursachen geht insbesondere dann eine Gefährdung für Mensch und Umwelt aus, wenn die Lagerung oder allgemein der Umgang mit Gefahrstoffen in ihrem Wirkungsbereich erfolgen. Im Hinblick auf das hier untersuchte Vorhaben ist festzustellen, dass weder die Lagerung noch der Umgang damit geplant ist:

- Munition und Sprengstoffe: Eine Lagerung von Munition und Sprengstoffen ist nicht vorgesehen.
- Lagerung von Treibstoffen: Die Einrichtung einer fest installierten Tankstelle ist nicht vorgesehen.
- Gasleitung: Eine Gasversorgung liegt nicht vor.

Das Risiko schwerer Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen als Produkt der erwartbaren Schwere und der Eintrittswahrscheinlichkeit einer Havarie wird vor dem Hintergrund des begrenzten Schadenspotenzials der Anlagen und Güter insgesamt als sehr gering bewertet.

3 Artenschutzfachliche Bewertung

Prüfergebnis:

Der Bebauungsplan ist unter verbindlicher Umsetzung der Maßnahmen V1 bis V8 artenschutzrechtlich vollziehbar. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst; CEF-Maßnahmen und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

3.1 Anlass, Aufgabe und Ergebnis

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße stellt für das Flurstück Nr. 3774 sowie eine kleine Teilfläche der Rosengartenstraße, Flurstück Nr. 3773, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ auf. Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem bislang unbebauten Gartengrundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit zehn Wohnungen, Stellplätzen, Zufahrt, Feuerwehrflächen und begrünten Grundstücksfreiflächen.

Die Planung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der besondere Artenschutz ist deshalb bereits auf Ebene der Bauleitplanung so weit abzuarbeiten, dass weder unbewältigte Vollzugshindernisse noch eine unzulässige Verlagerung entscheidungserheblicher Konflikte in das Baugenehmigungs- oder Bauausführungsverfahren verbleiben.

Der vorliegende Fachbeitrag wertet die Ortsbegehungen vom 17.07.2026 und 02.08.2026, die aktuelle Vorhabenplanung, die Freiflächenplanung, die Begründung, den Textteil und die Abwägung aus. Weil eine flächendeckende saisonale Artenkartierung wegen der jahreszeitlichen Voraussetzungen nicht ausreichend darstellbar war, erfolgt die Prüfung konservativ, hierbei wird eine Nutzung geeigneter Habitatstrukturen unterstellt, soweit sie nicht anhand der Standortausprägung sicher ausgeschlossen werden kann. Diese Worst-Case-Betrachtung vermeidet eine künstliche Genauigkeit und führt zu Schutzmaßnahmen, die unabhängig von zufälligen Einzelbeobachtungen wirksam sind.

Ergebnis:

Im Plangebiet fehlen Gebäude, Baumhöhlen, abstehende Rinden, Spaltenquartiere, Horste, dauerhaft wiederkehrend genutzte Nester, Gewässer, Röhrichte, Trockenmauern, offene Sandflächen, ausgeprägte Schotter- oder Totholzhaufen und sonstige Sonderstrukturen, die eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte streng geschützter Arten erwarten lassen. Die vorhandenen Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen können gleichwohl von häufigen, siedlungstoleranten europäischen Vogelarten zur Brut, Nahrungssuche und Deckung genutzt werden. Eine gelegentliche Nutzung als nicht essenzielles Jagd- oder Transferhabitat durch Fledermäuse ist möglich. Für Reptilien, Amphibien, Haselmaus, streng geschützte Käfer, Tagfalter, Libellen, Weichtiere und geschützte Pflanzenarten besteht kein hinreichendes Habitatpotenzial. Unter Umsetzung der verbindlich konkretisierten Maßnahmen V1 bis V8 wird das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht, eine populationsrelevante Störung vermieden und die ökologische Funktion etwa betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Planungsraum und Vorhaben

3.2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Großsachsen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 917 m². Davon entfallen 747 m² auf das unbebaute Vorhabengrundstück Nr. 3774 und rund 116 m² auf eine bereits bestehende Teilfläche der Rosengartenstraße. Weitere 54 m² einer bislang unversiegelten Gartenfläche auf Flurstück Nr. 5078 werden für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Feldwegeparzelle Nr. 5077 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Östlich schließen Wohnbebauung und Hausgärten an; südlich liegt jenseits der Rosengartenstraße ein Seniorenzentrum. Nördlich und westlich folgen Garten-, Frei- und landwirtschaftlich dargestellte Flächen. Die Bundesstraße 3 und die Straßenbahntrasse liegen rund 100 m östlich hinter mehrreihiger Bestandsbebauung. Westlich befinden sich in größerer Entfernung Sport- und Tennisanlagen.

3.2.2 Bestand und Habitatstruktur

Das langgestreckte Grundstück ist frei von Hauptgebäuden und weit überwiegend unversiegelt. Es wird als Garten- und Freifläche genutzt. Prägend sind niedrigwüchsige Rasen- und Krautbestände, randliche Säume, einzelne Zier- und Nutzgehölze sowie dichtwüchsige Strauch- und Heckenabschnitte. Ein Teil der Gehölze ist standortfremd beziehungsweise gärtnerisch geprägt. Kleinere Garten- oder Gewächshausstrukturen besitzen aufgrund ihrer leichten, geschlossenen Bauweise keine erkennbaren Quartiermöglichkeiten von besonderer Dauerhaftigkeit. Die östliche Nachbarbebauung sowie auch die Rosengartenstraße verursachen siedlungstypische Bewegungs-, Licht- und Geräuschreize.

Das Vorhabengrundstück erfüllt damit allgemeine Funktionen eines siedlungsnahen Gartens: Sie bietet Deckung, saisonale Nahrungsressourcen, Sitzwarten und potenzielle Neststandorte für verbreitete Vogelarten sowie ein kleinräumiges Jagdangebot für Insekten und gegebenenfalls Fledermäuse. Eine herausgehobene Habitatkontinuität, eine großflächige ungestörte Kernzone oder eine Schlüsselstellung im Biotopverbund besteht nicht. Die angrenzenden Gärten und Freiflächen setzen die im Plangebiet vorhandenen Strukturtypen räumlich fort.



Blick in das unbebaute Gartengrundstück nach Norden; rechts angrenzende Wohnbebauung

Eigene Aufnahme

3.3 Vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme

Geplant ist ein gegliederter Baukörper mit zwei Vollgeschossen und zurückgesetztem Staffelgeschoss. Die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude beträgt 0,4; unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine GRZ II von 0,9 erreicht werden. Die Planung umfasst Stellplätze, eine längs geführte Erschließungs- und Hoffläche, notwendige Feuerwehrflächen, Terrassen, Einfriedungen und verbleibende Vegetationsflächen. Mindestens 75 % der maßgeblichen Flachdachflächen werden mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke artenreich extensiv begrünt. Stellplätze, Wege und Hofflächen sind, soweit keine entgegenstehenden Anforderungen bestehen, wasserdurchlässig herzustellen. Gebietsheimische Gehölzpflanzungen, kleintierdurchlässige Zäune, insektenschonende Beleuchtung und Vogelschlagschutz sind planungsrechtlich vorgesehen.

3.4 Rechtlicher Prüfungsmaßstab

3.4.1 Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfasst die europäischen Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Maßgeblich sind das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Verbot erheblicher Störungen während empfindlicher Lebensphasen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Zugriffsverbot für besonders geschützte Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Bei zulässigen Eingriffen liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn das Risiko unter Anwendung gebotener, fachlich anerkannter Schutzmaßnahmen nicht signifikant erhöht wird. Das Schädigungsverbot ist nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Der Bebauungsplan darf nicht sehenden Auges einen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikt erzeugen. Er muss die konfliktlösenden Maßnahmen so berücksichtigen, dass die planmäßige Bebauung auf mindestens einem realistischen Vollzugsweg zulässig bleibt. Unmittelbar geltende gesetzliche Verbote dürfen als Vollzugsrahmen berücksichtigt werden; Maßnahmen, von denen die Planvollziehbarkeit abhängt, werden zusätzlich im Durchführungsvertrag und in der Ausführungsplanung verbindlich gesichert.

3.4.2 Allgemeiner Artenschutz und Landesrecht

§ 39 BNatSchG schützt wild lebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensstätten. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen grundsätzlich

nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Unabhängig davon gelten die strengeren Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ganzjährig. Eine Rodung außerhalb der gesetzlichen Ausschlusszeit beseitigt daher nicht automatisch das artenschutzrechtliche Erfordernis, aktuell besetzte Nester und dauerhaft geschützte Lebensstätten zu schonen.

§ 21 NatSchG Baden-Württemberg begrenzt die Beleuchtung baulicher Anlagen und untersagt Fassadenbeleuchtungen in den gesetzlich bestimmten Zeiträumen, soweit keine Ausnahme greift. Für die Planung ist daneben entscheidend, dass künstliches Licht nicht in Gehölze und in den westlichen Freiraum abstrahlt. Die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V3 konkretisiert diese Anforderung durch vollständig abgeschirmte Leuchten, ULR 0 %, niedrige Farbtemperatur und den Ausschluss flächiger Anstrahlungen.

3.4.3 Prüfgegenstand und Bewertungsansatz

Gegenstand der Prüfung sind sämtliche bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen, die sich aus dem konkret vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben können. Die artenschutzrechtliche Bewertung folgt nicht allein dem Nachweis einzelner Tiere. Entscheidend ist, ob geeignete Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vorhanden sind, welche Funktion sie im Jahreszyklus besitzen, wie wahrscheinlich eine Nutzung ist und ob die geplanten Maßnahmen eine rechtlich relevante Risikoerhöhung zuverlässig vermeiden.

3.5 Datengrundlagen und Untersuchungsmethode

3.5.1 Ausgewertete Unterlagen

Unterlage	Auswertung für den Fachbeitrag
Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse, Ansichten und Schnitt	Baukörper, Geschossigkeit, Dachform, Glasflächen und Nutzung
Abstandsflächen- und Freiflächenplan	Flächeninanspruchnahme, Stellplätze, Feuerwehrflächen, Vegetationsflächen und Einfriedungen
Begründung, Entwurf 28.08.2026	Planungsziele, Bestand, Umweltbelange und Maßnahmenbegründung
Textteil, Entwurf 28.08.2026	V3 bis V5, Pflanzgebote, Dachbegrünung sowie Hinweise V1 und V2
Abwägung, Stand 28.08.2026	Behördenanforderungen, Bestimmtheit und rechtliche Sicherung
Ortsbegehungen 17.07.2026 und 02.08.2026	Habitatstruktur, dauerhafte Lebensstätten, Nutzungsspuren und artengruppenbezogene Plausibilitätskontrolle

3.5.2 Ortsbegehungen

Die Begehung am 17.07.2026 diente der flächendeckenden Strukturaufnahme in der fortgeschrittenen Brutzeit. Kontrolliert wurden Vegetationsaufbau, Gehölze, Nischen, Gartenstrukturen, Bodenoberfläche und Randbereiche. Besonderes Augenmerk galt aktuell besetzten oder dauerhaft nutzbaren Vogelnestern, Horsten, Baumhöhlen, Spalten, Kot- und Fraßspuren, potenziellen Fledermausquartieren, sonnenexponierten Reptilienstrukturen, Amphibienhabitaten und Wirtspflanzen streng geschützter Insekten.

Die zweite Begehung am 02.08.2026 überprüfte die erste Einschätzung und erfasste spätsommerlich erkennbare Aktivität, Deckungsstrukturen und potenzielle Wanderbeziehungen erneut. Die Fläche und die unmittelbar angrenzenden Randstrukturen wurden langsam abgeschritten und von geeigneten Standpunkten eingesehen. Es erfolgten keine Fang-, Verhör- oder sonstigen eingriffsintensiven Methoden. Eine akustische Fledermaus-Arteninventarisierung bildet nicht die Grundlage der Beurteilung, weil keine Quartierstruktur betroffen ist und die Funktion eines nur gelegentlich nutzbaren Jagdraums durch eine akustische Artenliste rechtlich nicht anders zu bewerten wäre.

Die beiden Termine bilden keine vollständige Revierkartierung über die gesamte Fortpflanzungsperiode. Für die kleine, übersichtliche und strukturell einfache Gartenfläche ist die Datengrundlage dennoch ausreichend: Dauerhafte Lebensstätten und Sonderhabitate konnten strukturell geprüft werden; für saisonal wechselnde Brutplätze verbreiteter Vogelarten wird vorsorglich eine Nutzung unterstellt; alle nicht sicher ausschließbaren Risiken werden durch zeitliche Steuerung, fachkundige Freigabe, Beleuchtungs- und Kollisionsschutz vermieden. Weitergehende Erfassungen würden deshalb keine andere Konfliktlösung auslösen und sind für die Planentscheidung nicht erforderlich.

3.5.3 Grenzen der Erfassung und konservative Absicherung

Eine Ortsbegehung ist stets eine zeitlich begrenzte Momentaufnahme. Das Ausbleiben einer Beobachtung beweist für sich allein keine Abwesenheit. Der Fachbeitrag stützt Ausschlüsse deshalb nur dort auf fehlende Habitatvoraussetzungen. Bei geeigneten Gehölz- und Saumstrukturen wird eine mögliche Nutzung durch ungefährdete, siedlungstolerante Brutvögel unterstellt. Bei Fledermäusen wird eine gelegentliche Jagd- oder Transferfunktion angenommen. Die Maßnahmenbemessung setzt somit nicht voraus, dass eine bestimmte Art an einem bestimmten Termin tatsächlich gesehen oder gehört wurde.

© 2026 IP-Konzept

3.6 Wirkfaktoren

Phase	Wirkfaktor	Artenschutzrechtliche Relevanz
Bau	Rodung, Vegetationsabtrag und Baufeldfreimachung	Tötung oder Verletzung nicht fluchtfähiger Tiere; Verlust besetzter Nester
Bau	Bodenarbeiten, Baugrube, offene Leitungsgräben	Fallenwirkung für Kleintiere; Störung und temporärer Habitatverlust
Bau	Lärm, Bewegung, Staub und Beleuchtung	Zeitweilige Störung; Vergrämung aus Randbereichen
Anlage	Gebäude, Stellplätze, Wege und Feuerwehrflächen	Dauerhafter Verlust von Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen
Anlage	Transparente oder spiegelnde Bauteile	Kollisionsbedingte Tötung und Verletzung von Vögeln
Betrieb	Außenbeleuchtung	Anlockung und Desorientierung von Insekten; Störung von Vögeln und Fledermäusen
Betrieb	Wohnnutzung, Fahrzeuge und Freiflächennutzung	Siedlungstypische Bewegung und Geräusche; keine gewerbliche Dauerstörung

3.7 Artengruppenbezogene Relevanzprüfung

3.7.1 Europäische Vogelarten

Die Gehölze, Sträucher, Saumbereiche und niedrigwüchsigen Gartenflächen sind als potenzielle Brut- und Nahrungshabitate europäischer Vogelarten relevant. Zu erwarten ist das Spektrum häufiger, störungstoleranter Arten der Siedlungsränder und Hausgärten. Hierzu zählen insbesondere frei in Sträuchern oder Baumkronen brütende Arten, bodennah brütende Arten dichter Vegetation sowie Arten, die das Grundstück lediglich zur Nahrungssuche überfliegen oder aufsuchen. Eine artbezogene Aufzählung tatsächlicher Brutpaare ist für die Konfliktbewältigung nicht erforderlich, weil sämtliche potenziellen Brutplätze der gleichen Eingriffsart und den gleichen wirksamen Schutzmaßnahmen unterliegen.

An den Gehölzen und Gartenstrukturen wurden keine Höhlen, Horste oder sonstigen dauerhaft wiederkehrend genutzten Nester festgestellt. Gebäudebrüter sind im Eingriffsbereich ausgeschlossen, weil kein Bestandsgebäude vorhanden sind, respektive abgebrochen werden sollen. Das Risiko betrifft daher vor allem saisonal neu angelegte Nester in Gehölzen oder bodennaher Vegetation. Rodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode sowie eine fachkundige Freigabekontrolle vermeiden die Tötung von Eiern, Jungvögeln und brütenden Altvögeln. Nach Abschluss einer Brut verlieren regelmäßig nur saisonal genutzte Nester ihre Funktion; die umgebenden Garten- und Freiflächen sowie die festgesetzten Neupflanzungen sichern für häufige Arten ein fortbestehendes Angebot im räumlichen Zusammenhang.

Der Neubau schafft zusätzliche Kollisionsrisiken an Durchsichten, Eckverglasungen, transparenten Brüstungen, freistehenden Glaselementen und großen ungegliederten Glasflächen. V5

erfasst diese Risikokonstellationen konkret und verlangt opake, mattierte, eingefärbte oder wirksam markierte Ausführungen. Einzelne Greifvogelsilhouetten und ausschließlich UV-basierte Lösungen genügen nicht. Bei konsequenter Umsetzung wird das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.

3.7.2 Fledermäuse

Im Eingriffsbereich fehlen Gebäudequartiere, Baumhöhlen, größere Stamm- oder Astspalten, abstehende Rinden und sonstige dauerhaft geeignete Quartierstrukturen. Eine Fortpflanzungsoder Ruhestätte von Fledermäusen wird deshalb nicht beseitigt oder beschädigt. Die Gartenfläche kann als kleiner Teil eines wesentlich größeren Jagd- und Transferraums genutzt werden. Sie besitzt wegen ihrer geringen Fläche, der fehlenden besonderen Gewässer- oder Gehölzstruktur und der in der Umgebung fortbestehenden Gärten keine essenzielle Nahrungsfunktion.

Relevanter als der Flächenverlust ist eine mögliche Beleuchtung der westlichen und nördlichen Randbereiche. Vollständig abgeschirmte, warmfarbige und zielgerichtete Leuchten mit ULR 0 %, höchstens 2.800 Kelvin und ohne Anstrahlung der Vegetation erhalten dunkle Randkorridore. Unter dieser Voraussetzung tritt weder eine erhebliche Störung noch eine relevante Entwertung einer Flugroute ein. Spezielle Fledermauskästen oder CEF-Maßnahmen sind mangels Quartierverlust nicht erforderlich.

3.7.3 Reptilien

Die Fläche weist keine für Zaun- oder Mauereidechsen typische Kombination aus dauerhaft sonnenexponierten Verstecken, frostsicheren Spalten, vegetationsarmen Jagdflächen und grabfähigen Eiablagesubstraten auf. Trockenmauern, Steinschüttungen, Bahnschotter, südexponierte Böschungen und offene Sandlinsen fehlen. Die überwiegend bewachsene, gärtnerisch genutzte Fläche ist zudem durch die Siedlungsnutzung regelmäßig gestört. Bei den beiden Begehungen innerhalb der sommerlichen Aktivitätsperiode ergaben sich keine Hinweise auf ein Reptilienvorkommen. Eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte streng geschützter Reptilien ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Reptilienschutzzäune, Umsiedlungen oder Ersatzhabitate sind nicht erforderlich.

3.7.4 Amphibien

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend bestehen keine Laichgewässer, periodisch wasserführenden Mulden, Gräben oder feuchten Senken. Das Grundstück liegt nicht in einer erkennbaren Wanderachse zwischen Laichgewässer und Landlebensraum. Eine Fortpflanzungsstätte

ist ausgeschlossen; eine besondere Bedeutung als terrestrisches Sommer- oder Winterhabitat besteht nicht. Allgemeine Kleintierschutzmaßnahmen an Gräben und Schächten verhindern gleichwohl vermeidbare baubedingte Verluste.

3.7.5 Weitere Säugetiere

Für die Haselmaus fehlt ein zusammenhängendes, strukturreiches und dauerhaft nahrungsbietendes Gebüsch- oder Waldrandsystem mit Anschluss an größere geeignete Bestände. Die isolierte, siedlungsgeprägte Gartenfläche erfüllt die artspezifischen Anforderungen nicht. Quartiere sonstiger streng geschützter Säugetiere sind ebenfalls nicht vorhanden. Nicht europarechtlich prüfrelevante Kleinsäuger und der im Siedlungsraum mögliche Igel werden durch kleintierdurchlässige Einfriedungen, gesicherte Baugruben und den Verzicht auf nächtlich offene Fallen geschützt.

3.7.6 Insekten und sonstige Wirbellose

Streng geschützte Käferarten benötigen regelmäßig alte, mulmreiche Höhlenbäume oder stark dimensioniertes Totholz; solche Strukturen fehlen. Für streng geschützte Tag- und Nachtfalter sind keine artspezifisch notwendigen Wirtspflanzenbestände oder besonderen Trocken- beziehungsweise Feuchtstandorte ausgebildet. Libellen sind mangels Gewässer ausgeschlossen. Für geschützte Weichtiere bestehen weder dauerfeuchte Spezialhabitate noch geeignete Gewässer. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit dieser Gruppen liegt nicht vor. Die artenreiche Dachbegrünung, gebietsheimische Pflanzungen und insektenschonende Beleuchtung verbessern das allgemeine Nahrungsangebot und vermindern betriebsbedingte Verluste.

3.7.7 Geschützte Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus gärtnerisch beeinflussten Rasen-, Kraut-, Saum- und Gehölzbeständen. Kalkmagerrasen, Sandrasen, Felsstandorte, Feuchtwiesen, Röhrichte oder andere Sonderstandorte für besonders oder streng geschützte Pflanzenarten fehlen. Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Standortbedingungen und Nutzung ausgeschlossen. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht berührt.

3.7.8 Zusammenfassung der Relevanzprüfung

Aus den vorstehenden Einzelbewertungen lässt sich das folgende Gesamtergebnis zusammenfassen:

Artengruppe	Relevanz / Befund	Prüfergebnis
Europäische Vogelarten	Potenzielle saisonale Brutplätze in Gehölzen und bodennaher Vegetation; Nahrungshabitat	Prüfrelevant; Konflikt durch V1, V2 und V5 vollständig vermeidbar
Fledermäuse	Keine Quartierstrukturen; gelegentliche Jagd- und Transferfunktion möglich	Prüfrelevant nur hinsichtlich Licht; V3 ausreichend
Reptilien	Keine geeignete Habitatkombination; keine Hinweise bei zwei Sommerbegehungen	Nicht prüfrelevant; kein Maßnahmenbedarf
Amphibien	Keine Gewässer oder Wanderachse	Nicht prüfrelevant; allgemeiner Kleintierschutz
Haselmaus / weitere Säugetiere	Kein geeignetes Verbundhabitat oder Quartier	Keine artenschutzrechtliche Betroffenheit
Käfer, Falter, Libellen, Weichtiere	Keine erforderlichen Altbaum-, Wirtspflanzen-, Trocken- oder Gewässerhabitate	Keine artenschutzrechtliche Betroffenheit
Geschützte Pflanzen	Gärtnerisch geprägter Standort ohne Sonderhabitate	Keine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

3.8 Prüfung der Verbotstatbestände

3.8.1 Tötungs- und Verletzungsverbot

Eine signifikante Risikoerhöhung kann bei unkontrollierter Rodung und Vegetationsbeseitigung, offenen Baugruben und kollisionsgefährlichen Glasflächen entstehen. V1 und V2 verlagern Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar und verlangen unmittelbar vor dem Eingriff eine fachkundige Kontrolle. V5 beseitigt die vorhersehbaren Kollisionskonstellationen. V6 schützt Kleintiere während der Bauphase. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen verbleibt nur das allgemeine Lebensrisiko des Siedlungsraums; § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt.

3.8.2 Störungsverbot

Baulärm und Bewegungen sind zeitlich begrenzt und wirken in einem bereits durch Wohnen, Straße und Gartennutzung geprägten Umfeld. Betroffen sein können allenfalls einzelne Individuen häufiger, störungstoleranter Vogelarten sowie jagende Fledermäuse.

Die Bauzeitensteuerung verhindert besonders intensive Eingriffe während laufender Bruten. V3 erhält dunkle Randbereiche. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population ist ausgeschlossen; § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht erfüllt.

3.8.3 Schädigungsverbot

Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der fehlenden Höhlen-, Horst-, Spalten-, Gebäude- und Sonderstrukturen nicht zu erwarten. Saisonale Nester häufiger Freibrüter und bodennah brütender Arten werden außerhalb ihrer Nutzung beseitigt. Angrenzende Gärten und Freiflächen bleiben erhalten; zusätzlich entstehen gebietsheimische Gehölze und artenreiche Dachbegrünung. Die ökologische Funktion potenzieller Brutstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht erfüllt.

3.8.4 Geschützte Pflanzen

Standorte besonders geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht berührt.

3.8.5 Erfordernis von CEF-Maßnahmen oder Ausnahme

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nur erforderlich, wenn ohne sie die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte unterbrochen würde. Ein solcher Fall liegt nicht vor. Die Maßnahmen V1 bis V8 sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine CEF-Maßnahmen. Da kein Verbotstatbestand verbleibt, bedarf es weder einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG noch einer Befreiung.

3.9 Maßnahmenkonzept

Die nachfolgenden Maßnahmen bilden ein einheitliches, abschließendes Schutzkonzept. Die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sind wegen ihres vollzugsbezogenen Inhalts als artenschutzrechtliche Hinweise im Textteil enthalten; V3 bis V5 sowie die Pflanz- und Dachbegrünungsvorgaben sind im Bebauungsplan geregelt; V6 bis V8 sind als Ausführungs- und Dokumentationspflichten im Durchführungsvertrag beziehungsweise in den Bauunterlagen zu sichern.

- V1 – Rodungszeit und Freigabekontrolle

Gehölze, Hecken, Gebüsche, Brombeerbestände und sonstige potenzielle Neststrukturen dürfen nur vom 1. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar beseitigt oder auf den Stock gesetzt werden. Höchstens 48 Stunden vor Beginn kontrolliert eine fachkundige Person sämtliche Eingriffsstrukturen auf aktuell besetzte Nester und dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Die Kontrolle wird mit Datum, untersuchter Fläche, Ergebnis und Fotodokumentation protokolliert. Bei positivem Befund bleibt der betroffene Bereich einschließlich eines fachlich

- V2 – Baufeldfreimachung

Vegetationsdecke, krautige Säume und sonstige potenzielle bodennahe Nestbereiche werden ebenfalls nur vom 1. Oktober bis Ende Februar entfernt. Ist dies aus zwingenden Bauablaufgründen nicht möglich, erfolgt am Tag des Eingriffs eine vollständige Baufeldkontrolle durch eine fachkundige Person. Festgestellte Brutbereiche werden markiert und bis zum selbstständigen Ausfliegen der Jungvögel von Arbeiten, Lagerung und Befahrung freigehalten. Unmittelbar nach negativer Kontrolle wird die Fläche freigemacht oder bis zum Arbeitsbeginn kurzrasig und frei von neuen Deckungsstrukturen gehalten.

- V3 – Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Zulässig sind ausschließlich vollständig abgeschirmte Leuchten mit ULR 0 %, die nur nach unten und auf die erforderliche Wege-, Eingangs- oder Stellplatzfläche abstrahlen. Die Lichtquellen müssen einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen; die Farbtemperatur darf höchstens 2.800 Kelvin betragen. Gehölze, Dachbegrünung, der westliche und nördliche Grundstücksrand sowie der freie Himmel dürfen nicht angestrahlt werden. Flächige Fassadenbeleuchtungen, offene ungeschirmte Wandleuchten, Sky-Beamer und Bodenstrahler zur Vegetationsanstrahlung sind unzulässig. Schaltzeiten, Bewegungsmelder und Dimmung sind so einzustellen, dass unnötiger Dauerbetrieb unterbleibt. Die gesetzlichen Anforderungen des § 21 NatSchG BW gelten ergänzend unmittelbar.

- V4 – Kleintierdurchlässige Einfriedungen

Zäune müssen durchgehend mindestens 15 cm Abstand zur Geländeoberfläche und eine Maschenweite von mindestens 15 cm aufweisen. Mauersockel, eingegrabene Matten, bodendichte Sichtschutzfelder und sonstige durchgehende Sperren sind unzulässig, soweit sie nicht aus zwingenden technischen Gründen erforderlich sind. Notwendige kurze Sperrabschnitte werden durch bodennahe Durchlässe von mindestens 15 × 15 cm in Abständen von höchstens 5 m unterbrochen.

- V5 – Vogelschlagschutz

Vogelsicher auszuführen sind transparente Durchsichten durch Gebäude auf Himmel oder Vegetation, transparente Eckverglasungen, freistehende Glasflächen, transparente Balkon- und Terrassenbrüstungen sowie zusammenhängende ungegliederte transparente oder spiegelnde Flächen über 3,0 m². Schutz bieten opake, mattierte, eingefärbte oder strukturierte Materialien sowie flächig verteilte, kontrastreiche und dauerhaft wirksame Markierungen auf der Anflugseite. Bei geprüften Markierungen ist eine hohe Wirksamkeit in einem anerkannten standardisierten Flugtunnelverfahren mit einer Anflugrate unter 10 % nachzuweisen. UV-Stifte, einzelne Aufkleber und Greifvogelsilhouetten sind ungeeignet. Die konkrete Glasbemusterung ist vor Bestellung der Fassaden- und Brüstungselemente durch die fachkundige Person freizugeben und in den Ausführungsunterlagen zu dokumentieren.

- V6 – Schutz vor baubedingten Fallen

Offene Baugruben, Schächte und Leitungsgräben erhalten flach geneigte Ausstiegshilfen mit griffiger Oberfläche. Nicht benötigte Öffnungen werden täglich nach Arbeitsende abgedeckt. Vor Verfüllung kontrolliert die Bauleitung die Gruben auf Tiere; aufgefundene Tiere werden schonend unmittelbar außerhalb des Gefahrenbereichs in geeignete Deckung umgesetzt, soweit keine streng geschützte Art betroffen ist. Bei einer streng geschützten Art werden die Arbeiten im betroffenen Bereich eingestellt und die untere Naturschutzbehörde beteiligt.

- V7 – Habitatfördernde Begrünung

Für verpflichtende Gehölzpflanzungen werden ausschließlich die im Textteil bestimmten standortgerechten, gebietsheimischen Arten des Naturraums 226 Bergstraße und des Vorkommensgebiets 4.2 verwendet. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Dachbegrünung ist auf mindestens 75 % der maßgeblichen Dachfläche mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke und einer artenreichen Kräuter-Gräser-Mischung herzustellen; eine reine Sedumbegrünung genügt nicht. Pestizide und Rodentizide dürfen auf den Ausgleichs- und Begrünungsflächen nicht routinemäßig eingesetzt werden.

- V8 – Fachkundige Begleitung und Dokumentation

Die fachkundige Person führt die Freigabekontrollen nach V1 und V2 durch, prüft die Glasbemusterung nach V5 und kontrolliert vor Abschluss der Außenanlagen stichprobenartig V3, V4 und V7. Sie erstellt einen Abschlussvermerk mit Fotodokumentation. Der Vorhabenträger hält den Vermerk für Gemeinde und Naturschutzbehörde vor. Eine dauerhafte ökologische Baubegleitung sämtlicher Bauarbeiten ist mangels besonderer Konfliktlage nicht erforderlich; die klar bezeichneten Kontrollzeitpunkte sind ausreichend und verbindlich.

- Maßnahmenübersicht und Sicherungsinstrument

Nr.	Maßnahme	Zeitpunkt	Sicherung
V1	Rodungszeit und Freigabekontrolle	Vor Gehölzbeseitigung	§§ 39, 44 BNatSchG; Textteil-Hinweis; Durchführungsvertrag
V2	Baufeldfreimachung / Baufeldkontrolle	Vor Vegetationsabtrag	§ 44 BNatSchG; Textteil-Hinweis; Durchführungsvertrag
V3	Abgeschirmte Außenbeleuchtung, max. 2.800 K	Planung, Einbau, Betrieb	Planungsrechtliche Festsetzung; § 21 NatSchG BW
V4	Kleintierdurchlässige Einfriedungen	Herstellung Außenanlagen	Planungsrechtliche Festsetzung
V5	Vogelsichere Glasflächen	Vor Bestellung und Einbau	Planungsrechtliche Festsetzung; Ausführungsfreigabe
V6	Ausstiegshilfen und Abdeckung offener Fallen	Während Tief- und Leitungsbau	Durchführungsvertrag / Baustellenanweisung
V7	Gebietsheimische Pflanzungen und artenreiches Gründach	Spätestens erste Pflanzperiode	Festsetzung; Freiflächenplan; Durchführungsvertrag
V8	Fachkundige Kontrollen und Abschlussvermerk	Vor Eingriff und vor Abschluss	Durchführungsvertrag

3.10 Vollzug, Wirksamkeit und Monitoring

Die Konfliktbewältigung ist vollzugsfähig, weil jede Maßnahme einem konkreten Risiko, Zeitpunkt und Sicherungsinstrument zugeordnet ist. Der Vorhabenträger muss die Pflichten nach V1, V2, V5, V6 und V8 vor Baubeginn an Bauleitung und ausführende Unternehmen übergeben. Die Ausführungsplanung muss Beleuchtung, Glas, Zäune, Pflanzflächen und Dachbegrünung maßstäblich darstellen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine mindestens gleichwertige

artenschutzrechtliche Wirkung fachlich nachgewiesen und von der Gemeinde akzeptiert wird; gesetzliche Zulassungserfordernisse bleiben unberührt.

Ein populationsbezogenes mehrjähriges Artenmonitoring ist nicht erforderlich. Es werden keine CEF-Maßnahmen festgelegt, deren Funktion über mehrere Jahre nachzuweisen wäre. Erforderlich ist eine Herstellungskontrolle: Freigabeprotokolle vor Rodung und Baufeldräumung, dokumentierte Glasbemusterung, Kontrolle der Leuchtenausrichtung, Prüfung der Zaununterkante sowie Abnahme von Pflanzung und Dachbegrünung. Ausgefallene Gehölze und Fehlstellen der Dachbegrünung sind in der nächsten geeigneten Vegetationsperiode zu ersetzen.

3.11 Abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grundlage zweier Ortsbegehungen am 17.07.2026 und 02.08.2026 sowie einer konservativen Habitatpotenzialanalyse eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das unbebaute Gartengrundstück weist Rasen-, Kraut-, Saum- und Gehölzstrukturen auf, die von häufigen siedlungstoleranten Vogelarten als saisonale Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden können. Dauerhafte Nester, Horste, Baumhöhlen, Spaltenquartiere oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung als nicht essenzieller Jagd- und Transferraum durch Fledermäuse ist möglich. Für Reptilien, Amphibien, Haselmaus, streng geschützte Wirbellose und geschützte Pflanzenarten fehlen die erforderlichen Habitatvoraussetzungen.

Im Ergebnis ist der Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ artenschutzrechtlich vollziehbar. Die beiden Ortsbegehungen und die konservative Habitatpotenzialanalyse decken die entscheidungserheblichen Artengruppen und Wirkpfade ab. Eine weitergehende saisonale Kartierung ist nicht erforderlich, weil dauerhafte Lebensstätten und besondere Habitatstrukturen fehlen und die mögliche Nutzung durch saisonal brütende Vögel sowie jagende Fledermäuse vorsorglich vollständig in die Konfliktbewertung eingestellt wurde.

Unter Umsetzung der Maßnahmen V1 bis V8 wird das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen treten nicht ein. Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht zerstört; für potenzielle saisonale Brutplätze bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Geschützte Pflanzenstandorte sind nicht betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden daher nicht ausgelöst.

CEF-Maßnahmen, ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren und zusätzliche vorgezogene Ersatzhabitate sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Ebene der

Bauleitplanung abgeschlossen. Unberührt bleibt die Pflicht, auf unvorhergesehene positive Befunde während der Bauausführung unverzüglich zu reagieren; dies ist keine offene Planungsfrage, sondern die allgemeine gesetzliche Reaktionspflicht bei jedem zulässigen Vorhaben.

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen die Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar, fachkundige Freigabekontrollen, insektenschonende und vollständig abgeschirmte Außenbeleuchtung, kleintierdurchlässige Einfriedungen, verbindlichen Vogelschlagschutz, die Sicherung offener Baugruben und Schächte, gebietsheimische Pflanzungen, artenreiche Dachbegrünung sowie dokumentierte Herstellungskontrollen. Unter Umsetzung dieses Maßnahmenbündels wird das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht, eine populationsrelevante Störung vermieden und die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst. CEF-Maßnahmen und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

3.12 Quellen und Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere §§ 39, 44 und 45, jeweils geltende Fassung.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), insbesondere § 21, jeweils geltende Fassung.
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie), insbesondere Anhang IV.
- Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie).
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben; Bewertungs- und Schutzansätze in jeweils aktueller fachlicher Fassung.
- Schweizerische Vogelwarte Sempach: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht; fachliche Anforderungen an wirksame Markierungen.
- Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“, Begründung, Textteil und Abwägung, Entwurfsfassungen August 2026.
- Vorhabenplanung: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Abstandsflächen- und Freiflächenplan, Projekt 69.03P.

3.13 Bearbeitungsvermerk

Der Fachbeitrag ist als abgeschlossene artenschutzrechtliche Bewertungsgrundlage für den Entwurf des Umweltberichts bestimmt. Inhaltliche Änderungen des Vorhabens, insbesondere zusätzliche Glasflächen, abweichende Beleuchtung, die Inanspruchnahme weiterer Gehölze und eine Erweiterung des Geltungsbereichs, erfordern eine erneute Prüfung der Wirkungen.

4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen

Es folgen Einschätzungen, inwiefern sich die Änderungen und Eingriffe im Geltungsbereich im Zuge der Vorhabensumsetzung auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken. Die nachgenannten Schutzgüter finden ihre Entsprechungen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 UVPG. Die Prognose unterscheidet jeweils zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und stellt ihnen die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber.

Die in der Begründung untersuchten Planungs- und Standortalternativen sind auf das konkrete Ziel ausgerichtet, zehn Wohnungen auf dem unmittelbar an die Ortslage anschließenden Flurstück Nr. 3774 zu schaffen. Die kompakte Bauweise nutzt die vorhandene Erschließung; sie vermeidet jedoch nicht den erheblichen Eingriff in die bislang unbebaute Garten- und Freifläche.

4.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Flurstück Nr. 3774 im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die unbebaute Garten- und Freifläche mit ihrer Vegetation und ihren Bodenfunktionen bliebe zunächst erhalten; ein Anspruch auf dauerhafte unveränderte Nutzung oder Pflege folgt daraus nicht. Die Nullvariante vermeidet die durch das konkrete Wohnvorhaben ausgelösten Bau- und Anlagewirkungen. Sie verhindert zugleich die beabsichtigte Ortsrandarrondierung und die Schaffung von zehn Wohnungen. Diese städtebauliche Folge ist neben der schutzgutbezogenen Umweltentwicklung in die Abwägung einzustellen.

- Schutzgut Mensch
  Für das Schutzgut Mensch bliebe die heutige Situation zunächst unverändert. Bauzeitliche Lärm-, Staub- und Verkehrsbelastungen träten nicht auf; zugleich entstünde kein zusätzlicher Wohnraum. Garten- und Freifläche behielte ihre private Aufenthalts- und Wohnumfeldfunktion, ohne eine allgemein zugängliche Erholungsfläche darzustellen. Insgesamt bleibt der Umweltzustand für das Schutzgut Mensch im Vergleich zum Ist-Zustand weitgehend unverändert; eine Verbesserung tritt nicht ein, eine unmittelbare Verschlechterung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  Die vorhandenen Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen blieben bei unveränderter Nutzung zunächst erhalten. Eine weitergehende Sicherung, Aufwertung oder dauerhafte naturschutzfachliche Pflege wäre mit der Nullvariante jedoch nicht verbunden. Vorhandene oder potenzielle Habitatfunktionen für siedlungstypische Vögel, Insekten, Kleinsäuger und gegebenenfalls Fledermäuse blieben bestehen. Artenschutzrechtliche Konflikte aus der Errichtung des Wohngebäudes träten nicht auf. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen

Pflanzbindungen, die artenreiche Dachbegrünung, die kleintierdurchlässigen Einfriedungen und die Vorgaben zu Beleuchtung und Vogelschlag würden dagegen nicht umgesetzt.
In der Gesamtbetrachtung bleibt der Umweltzustand für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stabil. Es treten weder neue Beeinträchtigungen noch zusätzliche ökologische Verbesserungen ein.

- Schutzgut Boden
  Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme des bislang unversiegelten Vorhabengrundstücks. Die vorhandenen Garten-, Boden-, Wasserhaushalts- und Habitatfunktionen bleiben zunächst erhalten; ihre weitere Entwicklung hängt von Nutzung und Pflege ab. Eine Entsiegelung ist mangels flächenhafter Bestandsversiegelung nicht zu erwarten. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben erhalten, soweit die gärtnerische Nutzung oder andere nach § 35 BauGB zulässige Nutzungen sie nicht verändern.
  Die im Plan festgesetzten bodenschützenden Vorgaben, die wasserdurchlässige Ausbildung befestigter Flächen und die geregelte Regenwasserbewirtschaftung würden nicht verbindlich. Insgesamt verbliebe gleichwohl der gegenüber der Planung deutlich günstigere unversiegelte Ausgangszustand.
  Insgesamt bleibt der Umweltzustand für das Schutzgut Boden gegenüber dem Ist-Zustand unverändert.

- Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)
  Bei Umsetzung der Null-Variante werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und keine neuen baulichen Anlagen errichtet. Die derzeitigen Versickerungs- und Abflussverhältnisse bleiben bestehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung oder der Grundwasserqualität ist nicht zu erwarten. Da keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsflächen betroffen sind, ergäben sich insoweit keine Veränderungen. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszone IIIB gälten unabhängig von der Bauleitplanung fort.
  Gleichzeitig werden jedoch auch keine weitergehenden Maßnahmen zur Optimierung der Niederschlagswasserbewirtschaftung oder zur Entlastung bestehender Entwässerungsstrukturen umgesetzt. Potenzielle Verbesserungen, etwa durch eine geordnete Regenwasserführung oder durch technische Anpassungen im Zuge einer Neuplanung, bleiben aus.
  Der Umweltzustand des Schutzgutes Wasser bleibt insgesamt stabil und entspricht dem derzeitigen Zustand.

- Schutzgut Klima und Luft
  Bei Nichtdurchführung blieben Vegetationsfläche, Verdunstungsleistung und die geringe lokale Kaltluftentstehung erhalten. Eine zusätzliche Aufheizung durch Gebäude und Befestigungen träte nicht ein; Dachbegrünung und weitere planbedingte Klimamaßnahmen würden allerdings ebenfalls nicht realisiert.
  Der bestehende Beitrag des Plangebietes zum lokalen Klima- und Lufthygienegeschehen bleibt somit unverändert erhalten.

- Schutzgut Landschaftsbild
  Das Landschaftsbild bleibt bei Umsetzung der Null-Variante unverändert. Neue bauliche Anlagen oder landschaftsbildwirksame Veränderungen treten nicht ein. Sichtbeziehungen, Raumkanten und landschaftliche Strukturen bleiben bestehen. Die bislang offene, vegetationsgeprägte Ortsrandsituation bliebe bestehen. Eine neue bauliche Raumkante entstünde nicht; ebenso unterblieben die mit dem Vorhaben verbundenen Pflanzungen und die gestalterisch geordnete Abrundung des Siedlungsrandes.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten. Bestehende Infrastrukturanlagen verbleiben in ihrem derzeitigen Zustand, neue Anlagen werden nicht errichtet.

- Gesamtbewertung der Null-Variante
  Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Null-Variante zu keiner erheblichen Veränderung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand führt. Die Schutzgüter bleiben überwiegend in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Die Nullvariante erhält damit den gegenwärtigen Umweltzustand weitgehend, erfüllt aber weder das Ziel einer geordneten Ortsrandarrondierung noch das Ziel, auf einer kleinflächigen, bereits erschlossenen Lage zehn Wohnungen zu schaffen. Sie ist umweltfachlich günstiger, städtebaulich jedoch nicht gleich geeignet.

Die Nullvariante ist daher als Referenzzustand in die Abwägung einzustellen, stellt aber keine das Planungsziel erreichende Alternative dar.

Die Prognose bleibt damit nachvollziehbar und vergleichbar.

Für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich damit kein einheitliches Bild: Fläche, Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Landschaft profitieren vom Verzicht auf die Bebauung. Für den Menschen entfällt zwar die Bauzeitbelastung, zugleich werden aber weder neuer Wohnraum noch barrierearme Wohnungen geschaffen. Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbelange bleiben im Wesentlichen unverändert. Diese gegenläufigen Folgen werden nicht saldiert, sondern in der städtebaulichen Gesamtabwägung gewichtet.
Bei der Nullvariante ist zu berücksichtigen, dass der heutige Zustand nicht statisch garantiert ist. Gartenpflege, Gehölzentwicklung, Nutzungsaufgabe oder andere außenbereichsverträgliche Nutzungen können den Zustand auch ohne Bebauungsplan verändern. Prognostisch ist jedoch von einer Fortsetzung der gegenwärtigen Nutzung auszugehen, weil keine konkreten gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen. Dann bleiben Bodenfunktionen, Versickerung, Vegetationsdecke und lokale Klimawirkung erhalten. Zugleich werden keine verbindlichen Pflanz-, Beleuchtungs-, Vogelschlag- oder Regenwasservorgaben geschaffen. Für die Abwägung ist entscheidend, dass die Nullvariante den Umweltzustand am Standort besser schont, aber die städtebaulichen Ziele vollständig verfehlt. Sie ist deshalb nicht als gleichwertige Alternative, sondern als Vergleichsmaßstab für Art und Umfang der planbedingten Veränderungen heranzuziehen.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung treten zunächst zeitlich begrenzte Bauwirkungen auf. Baustelleneinrichtung, Lagerung und Fahrbewegungen sind auf das Vorhabengrundstück und möglichst auf die später ohnehin überbauten oder befestigten Flächen zu beschränken. Die wesentlichen Wirkfaktoren

ergeben sich aus Vegetationsbeseitigung, Baugrubenaushub, Bodenverdichtung, Lärm, Staub, Licht und dem Risiko von Stoffeinträgen.

- Verlust von Biotopstrukturen durch bauzeitige Flächenbeanspruchung:
  Durch die bauzeitige Beanspruchung von Flächen im Umfeld der zu errichtenden Anlagen und auf den Baueinrichtungsflächen kommt es zum temporären Verlust von Biotopen und Habitaten und im Falle der Rodung von Gehölzen zu einem dauerhaften Verlust von klimarelevanten Flächen durch Verlust von Gehölzbiotopen.
- Veränderung der Bodenverhältnisse:
  Durch die bauzeitige und anlagenbedingte Nutzung von Flächen, auch über die unmittelbaren Bauflächen hinaus, etwa durch das Befahren mit schweren Maschinen sowie durch Massenbewegungen, kommt es zu strukturellen Beeinträchtigungen wie Verdichtung und Zerstörung der natürlich entwickelten Bodenstruktur mit Auswirkungen auf alle Bodenfunktionen.
- Massenbilanz:
  Massenbilanz: Durch die bauzeitige Bewegung und Umlagerung von Bodenmassen kommt es größtenteils zu starken Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bis hin zum völligen Verlust (anlagenbedingt).
- Abfall:
  Abfall: Im Zuge der Bauarbeiten fallen insbesondere Bodenmaterial, Verpackungen, Baustoffreste und sonstige baustellentypische Abfälle an. Diese sind getrennt zu erfassen, vorrangig zu verwerten und im Übrigen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers:
  Auswirkungen auf den Boden und von dort auf das Grundwasser und die Vegetation sind durch Motoröle, Hydraulikflüssigkeiten und weitere Werk- und Betriebsstoffe möglich, die durch unsachgemäße Verwendung oder in Schadenfällen austreten und ins Erdreich gelangen können.
- Schadstoffemissionen:
  Von den Baufahrzeugen und -maschinen gehen für den Zeitraum der Bauphase zeitlich begrenzte Schadstoffemissionen (NOx, CO, Kohlenwasserstoffe, etc.) aus, die über den Wirkungspfad Boden und/oder Luft bzw. Wasser Auswirkungen auf die Vegetation und die Fauna entlang der Fahrtwege und in angrenzenden Flächen haben können.
- Staubemission:
  Rodungsarbeiten, das Herstellen von Freiflächen und Bodenaushub sind bauzeitig mit Staubentwicklungen verbunden, die im direkten Nahbereich sowohl die Photosyntheseleistung von Pflanzen durch Staubablagerungen auf Blättern als auch die Atmung von Kleinlebewesen, insbesondere mit Tracheenatmung, beeinträchtigen können.
- Lärmemissionen und Störung durch Personen:
  Während der Bauzeit entstehen Lärm und Bewegungsunruhe. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und dem Seniorenzentrum sind Arbeitszeiten, Logistik und Baustelleneinrichtung so zu organisieren, dass vermeidbare Belastungen unterbleiben.
- Lichtemissionen:
  Baustellenbeleuchtung kann Insekten und Fledermäuse beeinträchtigen. Nachtarbeiten und Beleuchtung sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken; Licht ist nach unten auf die Arbeitsbereiche zu richten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren sind Auswirkungen, die von den errichteten Anlagen im Bestand dauerhaft ausgehen, auch wenn diese nicht in Betrieb sind. Die wichtigsten anlagebedingten Wirkfaktoren sind im Einzelnen:

- Dauerhafte Lebensraumveränderung:
  Durch die Überbauung von Flächen werden vorhandene Biozönosen und ihre Lebensräume dauerhaft verändert oder sogar beseitigt. Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Pilze geht dadurch meist unwiederbringlich verloren.
- Zerschneidung:
  Gebäude, Einfriedungen und befestigte Flächen können kleinräumige Funktionsbeziehungen zwischen den Garten- und Freiflächen unterbrechen. Die Kleintierdurchlässigkeit von Zäunen und die Begrünung der verbleibenden Flächen vermindern diese Wirkung; eine großräumige Barriere entsteht wegen der geringen Gebietsgröße nicht.
- Dauerhafte Bodeninanspruchnahme:
  Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen kommt es meist zum vollständigen und irreversiblen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Pilze, als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Dauerhafte Veränderung der abiotischen Faktoren:
  Gebäude und versiegelte Flächen bewirken eine dauerhafte Veränderung der abiotischen Standortbedingungen Temperatur und Wind, Wasserhaushalt, Beschattung und Stoffaustausch mit der Umgebung und dem Boden.
- Verlust von Infiltrationsflächen durch Versiegelung:
  Durch großflächige Versiegelung werden Flächen in Anspruch genommen, innerhalb welcher Regenwasser versickert und dem Grundwasser rückgeführt wird (Infiltrationsflächen). Eine mögliche Auswirkung ist die Veränderungen der Grundwasserneubildung.
- ▪ Durch die Inanspruchnahme der vegetationsgeprägten Ortsrandfläche gehen lokale Kaltluftentstehungs-, Verdunstungs- und Beschattungsfunktionen verloren. Wegen der geringen Flächengröße sind keine überörtlichen Luftleitbahnen betroffen; lokal wirkt die hohe GRZ II jedoch belastend.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren gehen von der Nutzung der Anlagen im Betrieb aus, können aber auch darüber hinaus fortbestehen. Aufgrund potenzieller Erweiterungen der bestehenden Nutzungen ist weder mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum aktuellen Zustand noch mit sonstigen produktionsbedingt negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Folgende betriebsbedingte Faktoren sind zu nennen:

- Schall / Lärm:
  Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus zehn Wohnungen bleibt begrenzt. Die Wohnnutzung selbst ist gegenüber der benachbarten Wohnbebauung und dem Seniorenzentrum gebietsverträglich; erhebliche betriebsbedingte Lärmwirkungen sind nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen, Abfälle:
  Verkehrsbedingte Emissionen und haushaltsübliche Abfälle nehmen geringfügig zu. Abfälle und Schmutzwasser werden über die vorhandenen kommunalen Systeme entsorgt. Relevante produktionsbedingte Emissionen entstehen nicht.
- Optische Störung / Scheuchwirkung / Barriereeffekt:
  Bewegung, Außenbeleuchtung und Gartennutzung können störungsempfindliche Arten im unmittelbaren Umfeld beeinflussen. Voll abgeschirmte Beleuchtung, kleintierdurchlässige Zäune und Vegetationsstrukturen begrenzen Stör- und Barrierewirkungen.

Die Bewertung unterscheidet außerdem zwischen Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Eine zeitliche Bauvorgabe vermeidet die Tötung während sensibler Phasen, erhält aber nicht automatisch den Lebensraum. Wasserdurchlässige Beläge mindern die Versiegelungswirkung, beseitigen jedoch die Bodenveränderung nicht. Externe Kompensation gleicht verbleibende Funktionen aus, verhindert aber den Eingriff am Standort nicht. Diese begriffliche Trennung wird in den folgenden Schutzgutkapiteln beibehalten.

Die Wirkungsprognose legt den nach dem Bebauungsplan und Vorhabenplan zulässigen Zustand zugrunde. Sie beschränkt sich nicht auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, sondern erfasst auch Unterkellerung, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Fahrrad- und Müllflächen, Feuerwehrbewegungsbereiche, Einfriedungen, Beleuchtung und Freiflächengestaltung. Dabei wird ein realistischer ungünstiger Fall angesetzt, ohne solche Nutzungen zu unterstellen, die durch die Vorhabenbindung ausgeschlossen sind. Baubedingte Auswirkungen sind vorübergehend, können aber irreversible Folgen auslösen, wenn Boden unsachgemäß behandelt oder geschützte Lebensstätten beseitigt werden. Anlagebedingte Wirkungen bleiben solange das Vorhaben besteht. Betriebsbedingte Wirkungen sind bei der ausschließlichen Wohnnutzung räumlich begrenzt und im Wesentlichen durch Fahrzeugverkehr, Freiflächennutzung und Beleuchtung bestimmt.

4.2.1 Schutzgut Fläche

Im Zuge der Bauleitplanung wurden sowohl alternative Standorte untersucht und geprüft als auch die „Null-Variante“ diskutiert.

Prognose – voraussichtliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

– erstmalige Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Garten- und Freifläche am Ortsrand;
– Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf das 747 m² große Vorhabengrundstück bei unveränderter Straßenteilfläche;
– Überbauung bis GRZ I 0,4 und funktionale Inanspruchnahme durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ II 0,9;
– dauerhafter Verlust von Flächenfunktionen in den neu überbauten Bereichen;

+ Erhaltung einer mindestens rund 75 m² großen, nicht auf die GRZ anzurechnenden Restfläche sowie zusätzliche Dachbegrünung;
+ flächensparende Bündelung von zehn Wohnungen an einem bereits erschlossenen Standort und dadurch geringerer Flächenbedarf je Wohneinheit.

Erläuterung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für ein Mehrfamilienwohnhaus mit zehn Wohnungen. Positiv wirkt die flächensparende Bündelung von Wohnraum an vorhandener Erschließung; negativ wirken die erstmalige Inanspruchnahme der unbebauten Ortsrandfläche und die hohe Nebenflächendichte.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 917 m²; davon entfallen 747 m² auf das Vorhabengrundstück und rund 116 m² auf die bestehende Rosengartenstraße. Der Flächenverbrauch entsteht damit nahezu ausschließlich auf dem bislang unbebauten Flurstück Nr. 3774. Die Planung ist keine Nachverdichtung einer bereits versiegelten Betriebsfläche, sondern eine kleinräumige Ortsrandarrondierung.
Die GRZ I von 0,4 begrenzt das Hauptgebäude auf rund 299 m². Die GRZ II von 0,9 ermöglicht insgesamt rund 672 m² anrechenbare Grundfläche. Diese hohe funktionale Inanspruchnahme wird durch die konkrete Vorhabenbindung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Zisterne und Vegetationsflächen gemindert, bleibt aber für das Schutzgut Fläche erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

→ Beschränkung von Baustelleneinrichtung und Baulogistik auf die später ohnehin beanspruchten Flächen.
→ Begrenzung des Hauptgebäudes auf GRZ I 0,4 und der Nebenflächen auf den konkret nachgewiesenen Bedarf.
→ Ausbildung zusammenhängender Grün- und Vegetationsflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
→ Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, soweit dem keine funktionalen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.
→ Artenreiche Dachbegrünung und gebietsheimische Gehölzpflanzungen als zusätzliche funktionale Minderungsmaßnahmen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind wegen der erstmaligen Inanspruchnahme und der GRZ II von 0,9 erheblich. Vertretbar sind sie nur aufgrund der geringen absoluten Fläche, der kompakten Schaffung von zehn Wohnungen, der konkreten Vorhabenbindung und der verbindlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Straßenteilfläche bleibt flächenbezogen unverändert; der neue Verbrauch konzentriert sich auf das Vorhabengrundstück.

© 2026 IP-Konzept

4.2.2 Schutzgut Boden

Die Bewertung der Eingriffsschwere für den Boden berücksichtigt Bedeutung und Empfindlichkeit der natürlichen Bodenfunktionen sowie Stärke, Dauer und Reichweite der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen. Die quantitative Ermittlung eines etwaigen bodenbezogenen Kompensationsbedarfs erfolgt nach der in Baden-Württemberg für die Bauleitplanung einschlägigen Bewertungsmethodik und wird mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zusammengeführt.

Prognose – voraussichtliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

a) Baubedingte Auswirkungen:
- temporäre Flächeninanspruchnahme z.B. durch Baustelleneinrichtungen, Arbeitsstreifen, Baustraßen oder Lagerflächen sowie durch Zwischenlagerung von Bodenmaterial;
- Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen sowie durch Zwischenlagerung von Bodenmaterial, auch über die unmittelbar in Anspruch genommenen Flächen hinaus;
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf Bau- und Baustelleneinrichtungseinrichtungsflächen durch Abtrag des Oberbodens;
- strukturelle Beeinträchtigungen infolge von Bodenumlagerungen, auch durch austretende Betriebs- und Werkstoffe infolge unsachgemäßer Verwendung oder im Havariefall;
- Baustelleneinrichtung, Lagerung und Befahrung sind auf die später ohnehin überbauten oder befestigten Flächen zu beschränken; die verbleibenden Vegetations- und Versickerungsflächen sind vor Verdichtung zu schützen.

→ Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des begrenzten räumlichen Umfangs und der Intensität der Eingriffe als „mittel“ zu bewerten (Stufe II).

b) Anlagebedingte Auswirkungen:
- Vollständiger und irreversibler Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung einschließlich der Reduzierung bzw. des Verlustes von Infiltrationsfläche;
- Veränderung von Bodenstruktur und Geländemorphologie durch Bodenauf- und -abtrag für Bauwerksbestandteile und Geländemodellierung;
- Anlagebedingte Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Schutzgut Geologie und Boden treten vor allem als Flächenverlust und Funktionsminderung durch Versiegelung und Überbauung bzw. durch Flächenbeanspruchung und sonstige Geländeveränderungen oder Massenbewegungen, durch Zwischenlager und Entnahmestellen im Zuge von Bodenauf- und -abtrag, durch Eingriffe in den Grundwasserhaushalt auf;
- Flächenverlust durch Versiegelung, Überbauung sowie anlagebedingte Erdbewegungen - anlagebedingter Totalverlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen.

→ Aufgrund der Eingriffsintensität sind die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut

c) Betriebsbedingte Auswirkungen:
- möglicher Eintrag haushalts- und fahrzeugtypischer Stoffe aus Stellplatz-, Wege- und Freiflächennutzung;
- verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in Form von Abgasen, Abrieb, Feinstaub und Betriebsmitteln;
- Stoffeinträge durch Hilfsmitteleinsatz wie z. B. Tausalz;
- Stoffeinträge infolge von Havarien und Leckagen.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als dauerhaft zu betrachten, sie sind als gering (Stufe I) zu werten.

Erläuterung

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich insbesondere durch Befahren, Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial. Bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und technischen Regelwerke (u. a. BBodSchG, DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639) können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
Anlagebedingt gehen auf den neu überbauten und vollversiegelten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Wasserdurchlässige Beläge erhalten Teilfunktionen, verändern den Bodenaufbau aber dauerhaft. Wegen des bislang unbebauten Ausgangszustands und der möglichen Ausschöpfung der GRZ II von 0,9 ist die Eingriffsintensität hoch.
Die aus den Einzelwirkungen resultierende Gesamtbewertung der Eingriffe weist eine hohe Wirksamkeit hinsichtlich Stärke, Dauer und Reichweite auf, der jedoch aufgrund der nachfolgenden Maßnahmen kompensiert werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Die wichtigste Minderungsmaßnahme ist die Beschränkung auf die konkret erforderliche Fläche. Außerhalb von Baugrube, Gebäude, Stellplätzen, Wegen und Feuerwehrflächen sind Bodenabtrag, Lagerung und Befahrung zu vermeiden. Verbleibende Vegetationsflächen sind während der gesamten Bauzeit wirksam abzugrenzen.
Darüber hinaus sind spezielle Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen, um die Beeinträchtigung zu reduzieren sowie Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich, um nicht vermeidbare Beeinträchtigungen weitestmöglich zu kompensieren.

→ zur Verminderung von Stoffeinträgen sind Baustoffe, Kraft- und Schmierstoffe geordnet zu lagern; weitergehende Behandlungsanlagen sind nur vorzusehen, wenn die konkrete Entwässerungsplanung oder das Wasserrecht dies erfordert,
→ humoser Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden nach DIN 19731 und 18915 am Ort des Eingriffs - auszubauendes Material ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern; Oberboden soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt und wieder eingebaut werden,
→ Ober- und Unterbodenmieten sind zum Schutz vor Erosion bauzeitlich zu begrünen,
→ nach Bauende hat eine fachgerechte Bodenrekultivierung zu erfolgen,
→ schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch Vegetationsdecken: Entwicklung begrünter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen für die Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt - soweit sie nicht durch zulässige Zugänge, Wegeflächen, Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden,
→ zur Kompensation von anlagebedingten Bodenfunktionsverlusten kann im Vorhabenbereich ein Teilausgleich durch die Anlage von Gründächern geschaffen werden,
→ Vermeidung der Verdichtung auf Freiflächen,

→ Vermeidung schädlicher Bodenverdichtung, bauliche Tätigkeiten, die zur Verdichtung führen können, sind überwiegend in den Trockenphasen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen vorzunehmen; Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche beim Befahren mit schweren Maschinen (bauzeitliche Maßnahme), fachgerechte (Wieder-)herstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung der verdichteten Bereiche.

→ Organoleptische Auffälligkeiten: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten; soll eine Wasserhaltung betrieben werden, so ist das abgepumpte Grundwasser vor Ableitung auf mögliche Verunreinigungen zu untersuchen, insbesondere Schwermetall und auch auf Mineralölkohlenwasserstoffe.

→ Ergeben sich bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen, ein Fachgutachter hinzuzuziehen und die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren; bekannte Altlasten bestehen nach derzeitigem Katasterstand nicht,

→ Beim Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe und Bodenmaterials sind Ersatzbaustoffverordnung, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie etwaige wasser- und bodenschutzrechtliche Zulassungsvorbehalte einzuhalten,

→ Ab dem 1. August 2023 ist das Inverkehrbringen mineralischer Ersatzbaustoffe sowie von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut und deren Verwendung in technischen Bauwerken nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklassen zugeordnet werden können. Für die Herstellung von mineralischen Ersatzbaustoffen ist ein Güteüberwachungssystem nach Abschnitt 3 der ErsatzbaustoffV erforderlich.

Baubedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen ausschließlich auf solchen Flächen, die entweder im Bestand oder im Planzustand anlagebedingt überplant sind, d. h. dass keine Baustelleneinrichtungsflächen zusätzlich zu den überplanten Flächen in Anspruch genommen werden.
Eingriffe in natürlich funktionsfähige Böden entstehen auf nahezu allen neu überbauten oder befestigten Teilflächen des Vorhabengrundstücks. Vollständiger Funktionsverlust tritt bei Gebäude und Vollversiegelung ein; Teilfunktionen bleiben bei wasserdurchlässigen Befestigungen und Vegetationsflächen erhalten.

Ziel:
- Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Bodenhaushalt (insbesondere Versiegelungen) unter Berücksichtigung der Bodenbedingungen
- Erhalt des guten Zustands von Böden, Bodenschutz gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz
- Vermeidung stofflicher Einträge; bei unerwarteten Auffälligkeiten fachgerechte Untersuchung, Abgrenzung und Behandlung in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, flächeneffiziente Nutzung von Baugrund

Um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken und natürliche Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten, wurden die Versiegelung auf ein Maximum begrenzt durch Festsetzung einer GRZ und die Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur tiefgehenden und dauerhaften Durchwurzelung des Bodens. Ein schonender und sorgfältiger Umgang mit Bodenmaterialien ist bei allen Arbeiten vorauszusetzen. Entsprechend sind die rechtlichen Bestimmungen des BBodSchG, der BBodSchV sowie die fachlichen Regelungen in DIN 18915, DIN 19731 und E-DIN 19639 zu beachten.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswirkungen auf den Boden sind erheblich. Interne Minderungsmaßnahmen reduzieren den Funktionsverlust, gleichen ihn aber voraussichtlich nicht vollständig am Standort aus. Die abschließende Bilanzierung muss einen etwaigen bodenbezogenen Zusatzbedarf einbeziehen und rechtlich sichern. Für die Ausführung ist ein verbindliches Bodenmanagement erforderlich: Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, in geeigneter Höhe und Dauer zwischenzulagern, gegen Vernässung und Verdichtung zu schützen und entsprechend ihrer Eignung wiederzuverwenden. Baustellenverkehr, Materiallager und Container sind auf die später beanspruchten Flächen zu konzentrieren. Die verbleibenden Vegetationsbereiche sind vor Baubeginn abzustecken. Nach Abschluss der Arbeiten sind nicht dauerhaft befestigte Flächen zu lockern, mit geeignetem Bodenmaterial aufzubauen und unverzüglich zu begrünen. Entsorgung und Verwertung von Aushub richten sich nach dessen nachgewiesener Beschaffenheit. Unerwartete Auffälligkeiten lösen Untersuchung und Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde aus. Die Umsetzung und der Zustand der Schutzflächen sind durch Fotodokumentation und Baustellenprotokolle nachvollziehbar festzuhalten.
Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt.

4.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Als relevante Projektwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation im Plangebiet. Die Bewertung der Eingriffsschwere erfolgt auf Grundlage der klimatischen Funktionen der betroffenen Flächen sowie der Stärke, Dauer und Reichweite vorhabenbedingter Wirkungen. Maßgeblich ist hierbei die im vorstehenden Kapitel dargestellte Zusammenstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.
Bau-, anlage- und betriebsbedingte Emissionen aufgrund zu erwartender Verkehrsmengen sind hingegen aufgrund der geringen Mehrmengen zu vernachlässigen.

Klimarelevante Projektwirkungen haben jeweils direkten oder indirekten Einfluss auf den Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase, der aus dem Wechsel der Landnutzung und Landbedeckung und somit dem Eingriff in natürliche Speicher und Senken, aus der Verbrennung fossiler Energieträger sowie aus dem Einsatz von Gebäudetechnik und der Verarbeitung von Zement resultieren.

Prognose – voraussichtliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

a) Baubedingte Auswirkungen:
   - temporäre Emissionen von Luftschadstoffen und Stäuben infolge von Erdarbeiten, Baustellenverkehr und dem Einsatz von Baumaschinen;

- lokal und zeitlich begrenzte Störungen der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch den Entzug von Vegetationsflächen während der Bauphase;
- Baustelleneinrichtung und Baulogistik sind auf die später ohnehin überbauten oder befestigten Flächen zu beschränken; verbleibende Vegetationsflächen sind als kleinklimatisch wirksame Bereiche zu schützen,
- Baubedingte Staub- und Schadstoffemissionen aus Baumaschinen, Baustellenverkehr, Erdarbeiten und Baustoffherstellung wirken zeitlich begrenzt. Durch emissionsarme Maschinen, kurze Transportwege, Vermeidung unnötigen Leerlaufs sowie bedarfsgerechte Staubminderung sind sie auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen;

→ Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung und der geringen räumlichen Reichweite als gering bis mittel (Stufe II) zu bewerten.

b) Anlagebedingte Auswirkungen:
- Gebäude und Befestigungen erwärmen sich stärker als die bisherige Vegetationsfläche, speichern Wärme und erhöhen die sommerliche Belastung im unmittelbaren Wohnumfeld;
- wegen der geringen Gebietsgröße werden keine übergeordneten Kaltluftleitbahnen beeinträchtigt; lokale Ausgleichsfunktionen gehen jedoch teilweise verloren,
- Verlust vegetationsgeprägter Kohlenstoffspeicher und zusätzliche graue Emissionen der verwendeten Baustoffe;
- Reduzierung der Verdunstungsleistung und der Kaltluftentstehung in den neu versiegelten Bereichen;
- Beeinträchtigung der lokalen Luftaustausch-, Verdunstungs- und Durchlüftungsfunktionen auf den neu überbauten und befestigten Teilen des Vorhabengrundstücks;
- Veränderung des lokalen Strahlungs- und Temperaturhaushaltes.

→ Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Wirkungen und des irreversiblen Verlustes klimawirksamer Funktionen sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als mittel (Stufe II) zu bewerten.

c) Betriebsbedingte Auswirkungen
- aus der Wohnnutzung entstehen geringe dauerhafte Emissionen durch Heiz- und Energietechnik, Fahrzeugverkehr und Freiflächennutzung;
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus zehn Wohnungen ist gegenüber den bestehenden Verkehren gering; die gute ÖPNV-Anbindung und die Fahrradabstellangebote können den motorisierten Individualverkehr mindern, während die zehn auf dem Plangebiet hergestellten Kfz-Stellplätze eine Verlagerung des Stellplatzbedarfs in den öffentlichen Straßenraum vermeiden,
- eine relevante gewerbliche oder industrielle Luftschadstoffquelle wird durch die Planung nicht begründet.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen sind dauerhaft, aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Art der Nutzung jedoch insgesamt als gering (Stufe I) einzustufen.

Erläuterung

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft beschränken sich im Wesentlichen auf temporäre Emissionen und lokale Staubentwicklungen während der Bauphase. Diese sind zeitlich begrenzt und können durch den Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, die Einhaltung technischer Standards sowie durch baubegleitende Maßnahmen zur Staubminderung wirksam reduziert werden.

Anlagebedingt gehen Verdunstungs- und Kaltluftentstehungsfunktionen der unbebauten Gartenfläche teilweise verloren. Die artenreiche Dachbegrünung, die verbleibenden Vegetationsflächen und wasserdurchlässigen Beläge begrenzen die zusätzliche Aufheizung. Übergeordnete klimatische Ausgleichsräume oder Luftleitbahnen sind nicht betroffen.
Betriebsbedingte Emissionen bewegen sich im Rahmen einer Wohnanlage mit zehn Wohnungen. Bei energieeffizienter Gebäudetechnik und Nutzung erneuerbarer Energien ist keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

→ Schaffung von klimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsstrukturen durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen (z. B. randliche Heckenpflanzung) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.
→ Mindestens 75 % der Flachdachflächen sind dauerhaft artenreich extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm betragen; eine reine Sedumbegrünung genügt nicht. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
→ Durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile im Sinne einer gezielten Beschattung versiegelter Flächen wird eine Überhitzung vermieden und durch Verdunstung, Beschattung und Luftfilterung zum klimatischen Ausgleich beigetragen.
→ Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Flachdächern mit der festgesetzten Dachbegrünung technisch vereinbar anzuordnen. Verschattung, Wartungswege und Substrataufbau sind in der Ausführungsplanung aufeinander abzustimmen.
→ Für Gebäude- und Energietechnik sind energieeffiziente Systeme und erneuerbare Energien einzusetzen, soweit die gesetzlichen Anforderungen und die Ausführungsplanung dies vorgeben; Photovoltaik ist mit der festgesetzten Dachbegrünung technisch zu kombinieren.
→ Zur Reduzierung grauer Emissionen sind langlebige, reparaturfähige und recyclinggerechte Konstruktionen zu bevorzugen. Baustoffe und Verpackungen sind getrennt zu erfassen; vermeidbare Abfälle sind zu verhindern und mineralische Stoffe vorrangig hochwertig zu verwerten.

Ziel:
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Bewältigung von Folgen des Klimawandels, wie bspw. Maßnahmen gegen zusätzliche Überwärmung oder Starkregenereignisse (Dachbegrünung, Bepflanzung, Rückhaltung von Regenwasser etc.)
- Verbesserung des lokalen Kleinklimas

Klimaangepasst leben erfordert in erster Linie den Ausbau von Trockenheits- und Hitzeschutz sowie Feinstaub- und CO_2-Bindung sowie den Ausbau resilienter grüner und blauer Infrastruktur. Durch die Förderung regenerativer Energieformen wird zudem der Weg zu einer klimaneutralen Planung beschritten.
Eine weitere Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima wird durch eine zusätzliche Ausdehnung der Vegetationsstrukturen erreicht, wozu die Begrünung von Dächern beiträgt.

Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der begrenzten Flächengröße des Eingriffs sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering bis mäßig erheblich zu bewerten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen oder überörtlichen Klimas ist nicht zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst Grundwasser, Niederschlagswasser, Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung. Oberirdische Gewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Besondere Bedeutung besitzt die Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB.

- Die Grundwasserergiebigkeit und die aktuellen Grundwasserstände sind zu erhalten, die Grundwasserqualität ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung zu erhalten.
- Erhalt der natürlichen Niederschlagswasserversickerung zur Aufrechterhaltung der Wechselbeziehung mit dem Grundwasser tragen zur Sicherung der Grundwasserneubildung bei.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

a) Baubedingte Auswirkungen:
   - Baustelleneinrichtung und Baulogistik sind auf die später ohnehin beanspruchten Bereiche zu beschränken; die verbleibenden Versickerungs- und Vegetationsflächen sind vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen,
   - Reduzierung der Versickerungsfähigkeit / Wasseraufnahmefähigkeit durch Bodenverdichtung;
   - baubedingt sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser ausgehend vom Baustellenbetrieb möglich, z.B. von Baumaschinen (Motoröle, Hydraulikflüssigkeiten, weitere Werks- und Betriebsstoffe können Schadstoffe über die Baustellenentwässerung, Wasserhaltung, unsachgemäße Verwendung von wassergefährdenden Stoffen oder Havarie können Schadstoffe in das Grundwasser eintragen;
   - Die natürliche Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten ist ohne Baugrunduntersuchung nicht abschließend bestimmt. Wegen der Wasserschutzgebietszone IIIB sind vorsorglich hohe Anforderungen an Baustofflagerung, Betankung, Havarievorsorge und Baugrubenwasser zu stellen,
   - lokale Veränderungen der Infiltrationseigenschaften durch Verdichtung und Umlagerung von Böden;
   - ggf. temporäre Grundwasserfreilegungen im Zuge tieferer Gründungen oder Leitungsverlegungen;
   - zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit durch baubedingte Flächeninanspruchnahme.

   → Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung und des begrenzten räumlichen Umfangs insgesamt als gering bis mittel (Stufe II) zu bewerten.

b) anlagebedingte Auswirkungen:
- durch Neuversiegelung und Teilversiegelung werden Versickerung und Grundwasserneubildung lokal vermindert; Zisterne, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge begrenzen, aber beseitigen diese Wirkung nicht vollständig,
- der Zisternenüberlauf soll vorrangig über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickern. Ist dies wegen Boden, Grundwasserschutz oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Belange nicht zulässig oder technisch nicht möglich, ist eine mit dem Kanalnetzbetreiber abgestimmte Einleitung zulässig; Erlaubnisvorbehalte bleiben unberührt,
- potenzielle Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Verdunstung;
- anlagebedingte Risiken für das Grundwasser bei Nutzung wassergefährdender Stoffe, sofern keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

→ Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Wirkungen und der Irreversibilität der Flächenversiegelung sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel (Stufe II) zu bewerten.

c) betriebsbedingte Auswirkungen:
- Zunahme des Wasserbedarfs;
- Dachflächenwasser wird zunächst in einer mindestens 5,0 m³ großen Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt; nur der Überlauf wird versickert oder hilfsweise abgestimmt abgeleitet,
- potenzielle stoffliche Einträge aus haushaltsüblichen Nutzungen, Fahrzeugen und Pflege der Freiflächen;
- verkehrsbedingte Einträge über Oberflächenabfluss (Abrieb, Betriebsstoffe);
- Risiken durch Havarien oder Leckagen wassergefährdender Stoffe.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen sind dauerhaft, bei Einhaltung der technischen und rechtlichen Anforderungen jedoch als gering (Stufe I) einzustufen.

Erläuterung

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beschränken sich im Wesentlichen auf temporäre Störungen des Wasserhaushalts sowie auf potenzielle Risiken durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase. Durch die Einhaltung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben sowie durch eine sachgerechte Bauausführung können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
Anlagebedingt verringern Gebäude und Befestigungen die natürliche Versickerungs- und Verdunstungsleistung. Aufgrund der geringen absoluten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Grundwasserhaushalt zu erwarten. Lokal bleibt die Wirkung relevant. Zisterne, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Befestigungen verbessern Rückhalt und Verdunstung, garantieren aber keine vollständige Versickerung des gesamten Niederschlagswassers.
Betriebsbedingte Risiken sind bei einer Wohnnutzung gering. Relevante Wirkungspfade sind vor allem Fahrzeugabrieb auf Stellplatz- und Hofflächen sowie unsachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Wasserschutzgebietsverordnung und allgemeines Wasserrecht begrenzen diese Risiken.

© 2026 IP-Konzept

Bei Dachflächen (sofern blei-, kupfer- und zinkfrei) und Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit einer geringen Flächen- und Luftverschmutzung auszugehen. Der Anteil begrünter Oberflächen im Geltungsbereich trägt z.B. zum Filtrationsvermögen des Bodens bei, was sich vor dem Hintergrund der ortsnahen Niederschlagsversickerung zusätzlich positiv auf das Grundwasser auswirkt.
Unter Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung und der Bewirtschaftungsmaßnahmen ist keine erhebliche qualitative Verschlechterung des Grundwassers zu erwarten. Quantitativ werden die lokalen Funktionen durch die hohe Flächeninanspruchnahme beeinträchtigt und nur teilweise kompensiert.
Vorhabenbedingt gibt es keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.
Ein unmittelbarer Eingriff in den Grundwasserkörper ist nicht vorgesehen. Der Verlust von Versickerungsfläche bleibt gleichwohl als Eingriff in den Wasserhaushalt zu bewerten und wird in der Gesamtkompensation berücksichtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

→ Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zunächst in einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5,0 m³ zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Für den Überlauf gelten die nachfolgenden Anforderungen:
- Der Zisternenüberlauf soll vorrangig auf dem Vorhabengrundstück über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickert werden, soweit Boden, Grundwasser und Wasserschutzgebietsverordnung dies zulassen;
- ist eine Versickerung nicht zulässig oder technisch nicht möglich, darf der Überlauf nur nach Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber und unter Beachtung etwaiger wasserrechtlicher Erlaubnisse abgeleitet werden;
- Versickerungsfähigkeit, Bemessung und schadlose Ableitung sind in der Objekt- und Entwässerungsplanung standortbezogen nachzuweisen. Erforderlicher Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur mit geeignetem, unbelastetem Material erfolgen;

→ Dachdeckungs- und Regenwasserableitungsmaterialien dürfen keine nachteiligen Stoffeinträge verursachen; unbeschichtete kupfer-, blei- oder zinkhaltige Materialien sind für entwässerungswirksame Flächen zu vermeiden.

→ Zur Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser sind im Zuge des Baubetriebes Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen; die Vermeidungsmaßnahmen dienen dem Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen:
- Abstellen, Betanken, Warten, Reinigen von Baufahrzeugen/ Baumaschinen auf nicht befestigten Flächen ist zu unterlassen, um Einbringung von Treibstoffen und Schmiermittel ins Grundwasser zu verhindern,
- wassergefährdende Stoffe sowie Gefäße mit Treibstoff und Öl jeglicher Art sind in dichten Wannen mit einem 100 % Auffangvolumen zu lagern,
- auf der Baustelle ist eine für den Fall einer gelagerten Ölmenge bzw. des flüssigen, wassergefährdenden Stoffes entsprechende Menge eines wirksamen Bindemittels, als auch entsprechende Geräte zur Aufnahme des Bindemittels, bereitzuhalten, das Baustellenpersonal ist über den Lagerort des Bindemittels konkret zu informieren; darüber hinaus ist der Verwahrort besonders zu kennzeichnen,

- Fahrzeuge und Maschinen sind regelmäßig, mindestens vor jedem Arbeitseinsatz, auf Unversehrtheit und Dichtheit sämtlicher Anlagenteile und Leitungssysteme mit wassergefährdenden Stoffen zu prüfen,
- in Havariefällen sind unverzüglich Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu ergreifen, die entsprechenden Geräte und ausreichende Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereitzuhalten, aufgenommene Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen,
- während der Wohnnutzung sind wassergefährdende Stoffe nur in haushaltsüblichen Mengen und ordnungsgemäß zu lagern; die Wasserschutzgebietsverordnung bleibt maßgeblich,
- Wartungs- und Pflegearbeiten an Fahrzeugen oder technischen Anlagen dürfen keine Stoffeinträge in Boden oder Grundwasser verursachen; Havarien sind unverzüglich zu sichern und anzuzeigen,
- die Versickerung von Flüssigkeiten, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen, ist nicht gestattet,

Die dauerhaft wasserdurchlässigen Oberflächenbeläge, die artenreiche Dachbegrünung und die mindestens 5,0 m³ große Zisterne vermindern Oberflächenabfluss und fördern Rückhalt, Verdunstung und Versickerung. Ob der Zisternenüberlauf versickert werden kann, ist anhand der Boden- und Grundwasserverhältnisse und der Wasserschutzgebietsverordnung nachzuweisen.
Bei fachgerechter Ausführung, Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung und Umsetzung der festgelegten Rückhalte-, Versickerungs- und Schutzmaßnahmen ist eine relevante Verschlechterung des chemischen oder mengenmäßigen Grundwasserzustands nicht zu erwarten. Die standortbezogenen Nachweise und erforderlichen wasserrechtlichen Entscheidungen bleiben vorbehalten. Die Entwässerungsplanung muss Dach-, Hof-, Stellplatz- und Wegeflächen getrennt nach Herkunft und möglicher Belastung betrachten. Sie hat Zisternenvolumen, Überlauf, Versickerungsfläche, Notwasserweg und Rückstauschutz aufeinander abzustimmen. Eine rechnerische Bemessung muss auch Starkregenereignisse berücksichtigen, ohne aus der fehlenden Hochwasserflächenbetroffenheit eine generelle Überflutungssicherheit abzuleiten. Versickerungseinrichtungen sind so anzuordnen, dass Gebäude und Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Wartung, Sedimententfernung und Funktionskontrolle sind dauerhaft sicherzustellen. Während der Bauphase ist insbesondere zu verhindern, dass trübes oder stofflich belastetes Wasser ungeregelt versickert oder abgeleitet wird.

Ziel:
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement: Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers
- Schutz des Grundwassers vor bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen

Den Prognosen für das Grundwasser sind keine konkreten Maßnahmen hinzuzufügen. Zu beachten ist dennoch, dass beim Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser die Beachtung einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen, Verordnungen, Pläne und Merkblätter vorausgesetzt wird.
Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass für Niederschlagswasser abhängig von der Herkunft und des Verschmutzungsgrades prinzipiell eine Regenwasserbehandlung notwendig wird, um den Eintrag schädlicher Stoffe zu verhindern. Ebenso müssen Versickerungsanlagen ausreichende Versickerungskapazitäten und den notwendigen Abstand zum Grundwasserleiter aufweisen.

Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der begrenzten Flächengröße des

Eingriffs sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering bis mäßig erheblich zu bewerten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen oder überörtlichen Klimas ist nicht zu erwarten.

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung muss die mengenmäßigen und stofflichen Folgen gemeinsam erfassen. Mengenmäßig führen Dach- und Befestigungsflächen zu schnellerem Abfluss und geringerer flächenhafter Versickerung. Die Zisterne hält einen Teil des Dachwassers zurück und stellt es für die Bewässerung beziehungsweise als Brauchwasser bereit. Dachbegrünung speichert Niederschlag und gibt ihn verzögert durch Verdunstung und Abfluss ab. Stofflich sind insbesondere Metallauswaschungen, Biozide, Baustoffe, Fahrzeugabrieb und Havarien zu vermeiden. Deshalb schließt der Textteil unbeschichtete problematische Metalle aus und untersagt grundwasserschädliche Biozide, wenn Dachwasser versickert wird. Die Versickerung des Überlaufs ist nur zulässig, wenn Boden, Grundwasser und Wasserschutzgebietsverordnung dies tragen; anderenfalls ist die abgestimmte Kanaleinleitung vorgesehen.

4.2.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Besondere Bedeutung besitzen besetzte Nester, geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie mögliche Habitatbäume. Welche Artengruppen und Lebensstätten konkret betroffen sind, ist der projektspezifischen Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Hecken und Bäume sind für Vögel Rückzugsorte und Fortpflanzungsstätten und daher empfindliche Bereiche insbesondere für Hecken- und Gehölzbrüter, die empfindlich gegenüber dem Verlust der Habitate sind. Zudem sind viele Vögel empfindlich gegenüber Störungen durch Baustellenbetrieb in der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit.
Für eine detaillierte Darstellung der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten wird auf die artenschutzfachliche Bewertung verwiesen.

Die geplanten Neubaumaßnahmen führen zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt. Die Bewertung der Eingriffsschwere erfolgt auf Grundlage der Bedeutung der betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen sowie der Stärke, Dauer und Reichweite der vorhabenbedingten Wirkungen. Maßgeblich ist hierbei die im vorstehenden Kapitel dargestellte Bestandsaufnahme der Biotoptypen, Habitatpotenziale und artenschutzrechtlichen Belange.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Flora	- Verlust und Veränderung der vorhandenen Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen; Ersatzfunktionen durch gebietsheimische Pflanzungen und artenreiche Dachbegrünung; + keine relevanten Belastungen von umgebenden Landschaftsräumen

Fauna
- Verlust potenzieller Habitate und bauzeitliche Störungen;
+ Schutz durch Rodungszeitbegrenzung, Beleuchtung, kleintierdurchlässige Zäune und Vogelschlagschutz

a) Baubedingte Auswirkungen:
- temporäre Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen durch Baustelleneinrichtungen, Arbeitsstreifen und Befahren: von Baufahrzeugen und -maschinen ausgehende, auf die Bauphase zeitlich begrenzte Schadstoffemissionen haben über den Wirkungspfad (Luft-)Boden-Wasser Auswirkungen auf Vegetationsbestände entlang der Fahrwege und Bauflächen sowie in angrenzenden Flächen;
- Verlust oder Beeinträchtigung von Gehölz- und Vegetationsstrukturen infolge von Rodungs- und Rückbauarbeiten: Staubemission infolge von Rodungsarbeiten, Wegebau und Bodenaushub beeinträchtigen im Nahbereich die Photosyntheseleistung und die Bestäubung von Pflanzen;
- Baustelleneinrichtung und Baulogistik sind auf die später ohnehin überbauten oder befestigten Flächen zu beschränken; zusätzliche Eingriffe in verbleibende Vegetationsflächen sind zu vermeiden,
- Schädigung und Störung von Tieren durch Bauarbeiten und erhöhte Kollision durch Baustellenfahrzeuge;
- Rodungszeit, Besatzkontrolle und Baufeldkontrolle vermindern das Risiko einer Tötung von Vögeln und der Zerstörung besetzter Nester; dauerhaft geschützte Lebensstätten sind unabhängig von der Jahreszeit zu erhalten oder artenschutzrechtlich zu bewältigen,
- die konkrete Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen und ein etwaiges Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung sind aus der Artenschutzprüfung abzuleiten,
- baubedingter Verlust von Habitaten und Beeinträchtigungen von Austauschbeziehungen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten außerhalb des Geltungsbereichs;
- durch die Beseitigung von Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen gehen potenzielle Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume verloren; Ausweichmöglichkeiten im Umfeld ersetzen eine artbezogene Prüfung der ökologischen Funktion nicht,

→ Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung und der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als mittel (Stufe II) zu bewerten.

b) anlagebedingte Auswirkungen:
- dauerhafter Verlust von nicht geschützten Lebensräumen durch Versiegelung und Überbauung - die Versiegelung und Überbauung von Flächen zur Anlage von Verkehrswegen und Gebäuden bedeutet einen dauerhaften Verlust der dortigen Biotope, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Pilze geht dadurch meist unwiederbringlich verloren;
- Veränderung der abiotischen Standortbedingungen Temperatur und Wind, Wasserhaushalt, Beschattung und Stoffaustausch mit der Umgebung und dem Boden;
- Reduzierung der Artenvielfalt und Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Bereich der neu versiegelten Flächen;
- Fragmentierung von Lebensräumen und Beeinträchtigung der ökologischen Vernetzung auf lokaler Ebene;
- Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Umfang, betroffene Arten und funktionaler Ausgleich sind nach Artenschutzprüfung zu bestimmen,
- durch die anlagebedingte Beseitigung von Habitatstrukturen sind zudem weit verbreitete Tierarten betroffen;

- um einen funktionalen Ausgleich für die anlagebedingt beeinträchtigten Habitatstrukturen gesetzlich geschützter Arten zu erreichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF = continuous ecological functionality) nötig, die im Bebauungsplan optional festgesetzt sind (Anlage von Ersatzhabitaten).

→ Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Eingriffe und des Verlustes naturnaher Biotopstrukturen sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt noch als mittel (Stufe II) zu bewerten.

c) betriebsbedingte Auswirkungen:

- Betriebsbedingte Wirkungen auf Flora und Fauna beschränken sich auf wohngebietstypische Licht-, Bewegungs- und Geräuschreize. Durch die festgesetzte Beleuchtung, die Vorgaben zu Vogelschlag und Einfriedungen sowie die verbleibenden Vegetationsflächen werden diese Wirkungen vermindert.
- Eingriffe mit besonderer Schwere sind betriebsbedingt nicht zu erwarten;
- optische Störwirkungen durch Lichtbelastung und betriebsbedingte Störungen;
- Beeinträchtigung nachtaktiver Arten, insbesondere von Insekten und Fledermäusen, durch künstliche Beleuchtung: zum Schutz sensibler Habitate sind nachhaltige Beleuchtungen vorzusehen (Vermeidung von Streulicht, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung) und Begegnung der „Lichtverschmutzung“, die eine geringere Störwirkung auf sensible Bereiche aufweisen, dies wurde textlich festgesetzt;
- fortdauernde Nutzungseinflüsse auf verbleibende Grün- und Randstrukturen.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen sind dauerhaft, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Minderungsmaßnahmen jedoch insgesamt als gering bis mittel (Stufe II) einzustufen.

Erläuterung

Baubedingte Auswirkungen betreffen vor allem temporäre Störungen und den Verlust von Vegetationsstrukturen. Rodungszeit, Besatz- und Baufeldkontrolle sowie gegebenenfalls eine aus dem Fachbeitrag abgeleitete ökologische Baubegleitung dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Ob diese Maßnahmen ausreichen, ist art- und habitatbezogen nachzuweisen. Der Prüfweg muss für jede relevante Artengruppe erkennen lassen, welche Strukturen wann erfasst wurden, welche Wirkungen durch Rodung, Bodenarbeiten, Beleuchtung und Glasflächen entstehen und mit welcher Maßnahme das jeweilige Risiko vermieden wird. Zeitliche Beschränkungen verhindern die Zerstörung dauerhaft geschützter Lebensstätten nicht automatisch. Werden solche Stätten festgestellt, sind Erhalt, vorgezogener funktionaler Ersatz oder das weitere artenschutzrechtliche Verfahren vor dem Eingriff verbindlich zu klären. Die Wirksamkeit vorgezogener Maßnahmen muss bereits zum Eingriffszeitpunkt bestehen. Lage, Anzahl, Herstellungszeitpunkt, Pflege und Erfolgskontrolle sind deshalb vollzugsfähig festzulegen.
Anlagebedingt gehen bislang unbebaute Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Pflanzungen, Dachbegrünung, kleintierdurchlässige Einfriedungen, Beleuchtungsanforderungen und Vogelschlagschutz schaffen Minderungs- und Ersatzfunktionen. Eine vollständige funktionale Kompensation darf erst nach projektspezifischer Kartierung, Artenschutzprüfung und Bilanzierung festgestellt werden.
Die betriebsbedingte Wohnnutzung verursacht keine gewerblichen Maschinen-, Lager- oder Produktionsabläufe. Maßgeblich sind vielmehr die dauerhafte Außenbeleuchtung, die Nutzung der Freiflächen und das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Flora

Flora Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Eingriffsbereich nicht kartiert - ein Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Pflanzen liegt nicht vor.

Fauna

Die Betroffenheit von Reptilien oder anderen bodengebundenen Artengruppen konnte anhand des festgestellten Habitatpotenzials und der projektspezifischen Erfassungen nicht festgestellt werden. Umsiedlungs- oder Ersatzhabitatmaßnahmen werden nicht erforderlich.
Siedlungstypische Vogelarten sind an ein gewisses Maß menschlicher Anwesenheit gewöhnt. Gleichwohl dürfen besetzte Nester und geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beseitigt oder beschädigt werden; Rodungszeit und Besatzkontrolle sind daher verbindlich zu beachten.
Eine Nutzung als Jagd- oder Transferraum durch Fledermäuse kann anhand der örtlichen Erhebungen nicht ausgeschlossen werden. Vollständig abgeschirmte, warmweiße Beleuchtung und der Ausschluss der Anstrahlung von Gehölzen mindern mögliche Beeinträchtigungen. Quartierverluste sind nicht anzunehmen.

Diversität

Diversität Die biologische Vielfalt der Gartenfläche beruht auf dem Zusammenwirken von Vegetations-, Saum- und Gehölzstrukturen. Die Bebauung vermindert diese Funktionen; standortgerechte gebietsheimische Pflanzungen, artenreiche Dachbegrünung und die Sicherung kleintierdurchlässiger Verbindungen schaffen Ersatzfunktionen, ohne den Ausgangszustand vollständig zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

→ Allgemeine Prinzipien, Standortwahl und Optimierung
- Umfang und Lage der Bau- und Wohn- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes weitestmöglich vermieden oder vermindert werden;
- Einträge von Staub und Schadstoffen sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren;
- Baufelder sind gegenüber zu erhaltenden Vegetations- und Nachbarflächen wirksam abzugrenzen; Reptilienschutzzäune sind nur bei fachlich nachgewiesenem Erfordernis vorzusehen.

→ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Durchgrünung des Baugebiets und Einbindung in die freie Landschaft mit folgenden Festsetzungen:
- Für Gehölzpflanzungen sind die im Textteil abschließend bestimmten standortgerechten, gebietsheimischen Arten des Naturraums 226 Bergstraße und des Vorkommensgebiets 4.2 zu verwenden; die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
  Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
  Obstbaum: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
  Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
- das Verwenden von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) ist unzulässig.

→ Bindungen für das Anpflanzen, die dauerhafte Erhaltung und den Ersatz von Bäumen, Sträuchern und sonsti-
- Eingrünung und Ersatzmaßnahmen:
  Innerhalb der Fläche zur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von jeweils 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Es ist sowohl auf eine ausgewogene Artenwahl als auch auf eine ausgewogene, aber unregelmäßige Verteilung von Gebüschgruppen zu achten, der Anteil einer Art darf maximal 20% betragen. → Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

→ Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
- V1: Beschränkung der Rodungszeit und fachkundige Besatzkontrolle (Hinweis)
- V2: Beschränkung der Rodungs- und Ausführungszeit
- V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung (Festsetzung)
- V4: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in natürliche Biotope, die kompensiert werden können. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Verluste geschützter oder bedrohter Pflanzenarten sind nicht erkennbar.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG kann durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie im Nachweisfall durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Ziel:
- Erhalt vorhandener standortheimischer Gehölze als charakteristische Elemente und mikroklimatisch wirksame Vegetationsstruktur
- Förderung der Artenvielfalt
- Begrünung mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Pflanzen und Pflanzengesellschaften
- Biotopvernetzungsstrukturen und Lebensräume wiederherstellen und fortentwickeln
- Förderung/ Erhöhung der Durchgrünung und Artenvielfalt
- Lichtemissionen minimieren

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wird die Umsetzung geeigneter Maßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.
- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen.
- Unmittelbar vor Gehölzbeseitigung und Geländevorbereitung ist eine fachkundige Kontrolle auf aktuell besetzte Nester und geschützte Lebensstätten durchzuführen. Bei positivem Befund sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen als Ausnahme sind auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung zu verschieben.

- Es sind ausschließlich insekten- und vogelfreundliche, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Nur der erforderliche Bereich darf zielgerichtet beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß und die erforderliche Betriebsdauer zu beschränken. Lichtquellen dürfen nur einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen; die Farbtemperatur darf höchstens 2.800 Kelvin betragen. Flächige Fassadenbeleuchtungen, offene ungeschirmte Wandleuchten, Sky-Beamer und die Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen sind unzulässig.

Für die dauerhafte Unterhaltung sind die Pflanz- und Dachbegrünungsflächen vor Verdichtung, Ablagerung und zweckfremder Nutzung zu schützen. Ersatzpflanzungen müssen gleichartig und in der festgesetzten Qualität erfolgen. Bei der Beleuchtung genügt nicht allein die Auswahl eines warmweißen Leuchtmittels; auch Leuchtengehäuse, Montagehöhe, Ausrichtung, Abschirmung, Betriebsdauer und tatsächlich beleuchtete Fläche bestimmen die Wirkung. Der Vogelschlagschutz ist vor Bestellung der Verglasung festzulegen und darf nicht auf nachträglich angebrachte einzelne Silhouetten reduziert werden.

Die Wirkungsprognose zum Artenschutz hat für jede relevante Art oder Artengruppe Bestand, Betroffenheit, Vermeidung und verbleibendes Risiko nachvollziehbar verknüpft. Allgemeine Bauzeitenregelungen genügen, da keine dauerhaft geschützten Lebensstätten verloren gehen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Vorgezogene, funktionsfähige CEF-Maßnahmen vor Eingriff sind nicht erforderlich. Die Beleuchtungsregelung wirkt dauerhaft und ist deshalb bereits bei der Elektro- und Freianlagenplanung umzusetzen. Vogelschlagschutz muss die im Vorhaben tatsächlich vorgesehenen Eckverglasungen, Brüstungen, Durchsichten und großen Glasflächen erfassen. Die Pflanzenauswahl ist naturschutzfachlich sinnvoll, doch ersetzt eine junge Ersatzpflanzung die Funktion eines reifen Gehölzes erst nach Jahren. Dieser zeitliche Funktionsverlust ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Garten-, Saum- und Gehölzstrukturen sind gegenüber Bebauung und Versiegelung empfindlich. Die fehlende öffentliche Zugänglichkeit mindert die Erholungsfunktion, nicht jedoch ihre Bedeutung für Ortsrand, Wohnumfeld und Landschaftsbild.
Neubaumaßnahmen führen zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen. Die Bewertung der Eingriffsschwere erfolgt auf Grundlage der landschaftsästhetischen Bedeutung des betroffenen Raumes sowie der Stärke, Dauer und Reichweite der vorhabenbedingten Wirkungen anhand der im vorstehenden Kapitel dargestellten Bestandsbeschreibung und Funktionen.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

a) Baubedingte Auswirkungen
- Baustelleneinrichtung und Baulogistik sind auf die später ohnehin überbauten oder befestigten Flächen zu beschränken
- im Zuge der Bautätigkeit kommt es zu geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Aufstellen und Betrieb von Baumaschinen, Zäunen und weiteren Anlagen und durch Lärm- und Staubentwicklung.

→ Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung und der bestehenden Vorprägung des Umfeldes insgesamt als gering (Stufe I) zu bewerten.

b) Anlagebedingte Auswirkungen:
- Als anlagebedingter Wirkfaktor auf das Landschaftsbild sind vor allem optische Beeinträchtigungen der Landschaft in ihrer natürlichen Ausprägung zu nennen, z. B. durch die Rodung von Gehölzbeständen und die Entfernung der vorhandenen Vegetationsdecke;
- Veränderung der Raumwirkung und der Silhouette durch zusätzliche Baukörper und technische Anlagen, die in Sichtbeziehungen zu den nahen Höhenzügen des Odenwalds stehen;
- Reduzierung der landschaftsästhetischen Qualität durch zusätzliche Versiegelung;
- Einbindung des Plangebiets stärker in den Siedlungs- und Infrastrukturbereich.

→ Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Eingriffe und der Sichtbarkeit der baulichen Anlagen sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel (Stufe II) zu bewerten.

c) Betriebsbedingte Auswirkungen:
- Betriebsbedingt entstehen lediglich wohngebietstypische Bewegungen, Beleuchtung und Fahrzeugverkehre. Sie verändern das Landschaftsbild gegenüber dem baulichen Anlagenbestand nur untergeordnet.
- Dauerhaft sichtbar bleiben der neue Baukörper, Stellplätze, Hofflächen und Einfriedungen. Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen und begrünte Restflächen mindern deren technische Wirkung.
- nächtliche Lichtemissionen mit Auswirkungen auf das nächtliche Landschaftsbild;
- wahrnehmbare technische Prägung des Landschaftsraumes.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen sind dauerhaft, aufgrund der funktionalen Prägung des Standortes jedoch insgesamt als gering (Stufe I) einzustufen.

Erläuterung

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, wegen der unmittelbaren Nachbarschaft und der bislang unbebauten Ausgangslage aber deutlich wahrnehmbar. Nach Abschluss der Bauarbeiten entfallen Maschinen, Zäune und Baustellenlager.
Anlagebedingt wird die bislang offene Gartenfläche durch ein Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen und zurückgesetztem Staffelgeschoss ersetzt. Die Gliederung des Baukörpers und seine Einbindung in die bestehende Wohnbebauung begrenzen die Fernwirkung; am unmittelbaren Ortsrand bleibt der Eingriff deutlich wahrnehmbar.
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der Wohnnutzung und der notwendigen Außenbeleuchtung. Die Beleuchtungsfestsetzung und das gesetzliche Fassadenbeleuchtungsverbot begrenzen die nächtliche Sichtbarkeit.

© 2026 IP-Konzept

Die Planung definiert den Ortsrand kleinräumig neu. Wegen des Anschlusses an die vorhandene Bebauung, der geringen Plangebietsgröße und der verbindlichen Begrünungsmaßnahmen entsteht keine fingerförmige Siedlungsentwicklung; der Verlust der bisherigen Freifläche bleibt dennoch als ausgleichspflichtige Beeinträchtigung zu berücksichtigen.
Aus größerer Entfernung ordnet sich der Baukörper in die vorhandene Ortslage ein. Die wesentlichen Auswirkungen konzentrieren sich auf den Nahbereich der Rosengartenstraße und die angrenzenden Garten- und Freiflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- → Festsetzungen zugunsten einer ortsangemessenen sowie stadt- und landschaftsverträglichen Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen in Anpassung an die bauliche Umgebung.
- → Begrenzung der Baukörperhöhen und Einfügung in die vorhandene bauliche Struktur;
- → Eingrünung des Plangebiets durch standortgerechte Gehölz- und Vegetationspflanzungen;
- → Begrünung von Freiflächen zur Gliederung und optischen Einbindung der baulichen Anlagen;
- → Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen durch insekten- und landschaftsverträgliche Beleuchtung.

Der Neubau verändert das Landschaftsbild am unmittelbaren Ortsrand dauerhaft. Vermeidbar ist diese Wirkung nicht; sie wird durch die gegliederte Baukörperform, das zurückgesetzte Staffelgeschoss, Dachbegrünung, gebietsheimische Pflanzungen und die gestalterische Ordnung der Stellplatz- und Freiflächen gemindert. Die private Fläche besitzt keine eigenständige öffentliche Erholungsfunktion, bleibt aber für das visuelle Wohnumfeld relevant. Die Eingrünung muss insbesondere an den westlichen und nördlichen Sichtkanten wirksam werden, ohne notwendige Feuerwehr- und Erschließungsflächen zu beeinträchtigen. Entscheidend sind nicht nur Pflanzzahlen, sondern auch Standort, Wurzelraum, Artenwahl, Pflanzqualität und dauerhafte Pflege. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Stellplätze, Einfriedungen, Nebenanlagen und Beleuchtung sind gestalterisch unterzuordnen. Die Dachbegrünung verbessert die Aufsicht aus höher gelegenen Blickpunkten, ersetzt aber die bodengebundene Eingrünung im Straßen- und Gartenraum nicht. Bis zur Entwicklung der Pflanzungen bleibt der Baukörper stärker sichtbar.
Ziel:
- Wirksame Eingrünung des Baugebietes.

Für das Schutzgut Landschaft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der begrenzten Flächengröße des Eingriffs sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering bis mäßig erheblich zu bewerten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen oder überörtlichen Klimas ist nicht zu erwarten.
Die westliche Abstandsfläche von 1,73 m betrifft auch die Wahrnehmung der Baukante zum Nachbargrundstück. Sie führt nicht zu einer Grenzbebauung, verringert aber den begrünten Zwischenraum. Die Freiflächengestaltung muss deshalb die verbleibenden Pflanzmöglichkeiten wirksam nutzen, ohne Feuerwehr- und Erschließungsfunktionen einzuschränken.

© 2026 IP-Konzept

Für das Landschaftsbild ist die Anlagewirkung maßgeblicher als die spätere Wohnnutzung. Der Baukörper bildet eine neue, dauerhaft sichtbare Siedlungskante. Durch die Höhenstaffelung und architektonische Gliederung wird eine geschlossene, ungegliederte Masse vermieden. Stellplätze und Feuerwehrflächen bleiben wegen ihrer großen Ausdehnung dennoch prägend. Ihre wasserdurchlässige Ausführung mindert die ökologische, nicht automatisch die visuelle Wirkung. Daher sind Gehölze, begrünte Restflächen und Einfriedungen als zusammenhängendes Gestaltungskonzept umzusetzen. Mit zunehmender Gehölzentwicklung verbessert sich die Einbindung; in den ersten Jahren nach Fertigstellung bleibt die technische Prägung deutlicher sichtbar.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Es sind keine baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben zu erwarten.
Wenn bei Erdarbeiten im Zuge der Bautätigkeit Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, so ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Schriesheim anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis auf weiteres im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen. Hierauf wurde textlich hingewiesen.
Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

Erläuterung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, daher sind aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans keine Negativwirkungen zu erwarten. Sollten sich im Rahmen von Erdbauarbeiten entsprechende Hinweise ergeben, ist eine Information der Denkmalschutzbehörden verbindlich. Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern werden keine Auswirkungen erwartet.
Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern werden keine Auswirkungen erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

→ Hinweis, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind in unverändertem Zustand zu erhalten und der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.
Wegen der Nähe des archäologischen Verdachtsbereichs kann eine Betroffenheit bislang unbekannter Bodenbefunde trotz fehlender Kartierung im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen

werden. Die gesetzlichen Anzeige- und Erhaltungspflichten gelten unmittelbar. Werden Befunde angetroffen, können Unterbrechungen, Dokumentation oder Bergung erforderlich werden; diese Folgen sind als fachrechtlicher Vollzug hinzunehmen und stellen die grundsätzliche Planvollziehbarkeit nicht infrage.

4.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Der Neubau verursacht während der Bauphase zeitlich begrenzte Lärm-, Staub- und Verkehrsbelastungen. Anlagebedingt entstehen zehn Wohnungen mit privaten Freiflächen und Stellplätzen. Betriebsbedingt sind ausschließlich wohngebietstypische Auswirkungen zu erwarten.
Baubedingte Auswirkungen auf den Menschen entstehen vor allem durch Lärm, Staub, Baustellenverkehr und zeitweilige Beleuchtung. Rückbauarbeiten fallen mangels Bestandsgebäuden nicht an. Öffentliche Rad- oder Wanderwege werden nicht unterbrochen; wegen der engen Rosengartenstraße und der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden und Seniorenzentrum ist die Baustellenlogistik dennoch besonders sorgfältig zu organisieren.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

a) Baubedingte Auswirkungen:
- Baumaschinen und Baustellenverkehr können die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung und das Seniorenzentrum zeitweilig beeinträchtigen. Die Zufahrt erfolgt über die Rosengartenstraße; Bauarbeiten sind grundsätzlich auf den Tageszeitraum zu begrenzen.
- Staub aus Abbrucharbeiten fällt mangels Bestandsgebäuden nicht an. Staub kann durch Rodung, Bodenabtrag, Baugrube und Baustellenverkehr entstehen. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und Seniorenzentrum sind staubarme Verfahren, Befeuchtung und saubere Fahrwege vorzusehen.
- Baubedingte Abgas- und Staubemissionen sind zeitlich begrenzt. Durch emissionsarme Maschinen, Vermeidung unnötigen Leerlaufs, Reinigung und erforderlichenfalls Befeuchtung der Fahrwege sind Belastungen des Wohnumfelds zu minimieren.
- Es besteht bauzeitig die Gefahr der Trinkwasserverunreinigung, wenn durch schadhafte Maschinen, Bauunfälle oder Schmierstoffverluste Schadstoffe über den Boden ins Grundwasser eingetragen werden.
- Die bauzeitige Flächenbeanspruchung und Vegetationsbeseitigung verändern das unmittelbare Wohnumfeld sichtbar. Eine öffentliche Erholungsfläche oder landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzfläche wird nicht entzogen; vermeidbare Inanspruchnahmen benachbarter Grundstücke und Wege sind auszuschließen.
- Baueinrichtungs- und Wohn- und Freiflächen werden ausschließlich auf solchen Flächen eingerichtet, die anlagebedingt dauerhaft überplant werden.
- Visuelle und akustische Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb sind wegen der unmittelbaren Nachbarschaft wahrnehmbar, bleiben jedoch auf die Bauzeit beschränkt.

→ Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung und der Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke insgesamt als gering (Stufe I) zu bewerten

b) Anlagebedingte Auswirkungen
- Die Anlage verändert das visuelle Wohnumfeld und die gegenwärtige Ortsrandkante dauerhaft. Öffentliche Wege- und Erholungsbeziehungen bleiben erhalten; die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind durch Baukörpergliederung, Abstand, Begrünung und geordnete Freiflächengestaltung zu mindern.
- Die fertiggestellten Gebäude- und Freiflächen sind in der Rosengartenstraße und von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken deutlich wahrnehmbar. Ihre Wirkung wird durch Baukörpergliederung, Staffelgeschoss und Begrünung gemindert.
- dauerhafte Veränderung des privaten und visuellen Wohnumfelds durch Gebäude, Stellplätze und Freiflächen; - Schaffung von zehn Wohnungen in fußläufiger Nähe zu Ortszentrum und ÖPNV als positiver städtebaulicher Effekt.

→ Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind aufgrund der funktionalen Prägung des Standortes sowie der vorgesehenen planerischen Steuerung insgesamt als gering bis mittel (Stufe II) einzustufen.

c) Betriebsbedingte Auswirkungen
- Die Wohnnutzung ist gegenüber den benachbarten Wohngebäuden und dem Seniorenzentrum gebietsverträglich; erhebliche nutzungsbedingte Lärmwirkungen sind nicht zu erwarten,
- Die geringen zusätzlichen verkehrsbedingten Luftschadstoff- und Staubemissionen sind vor dem Hintergrund der vorhandenen Ortslage nicht erheblich; unnötiger Leerlauf und vermeidbare Fahrbewegungen sind gleichwohl zu unterlassen.
- Dauerhafte Geräusche entstehen nur durch wohngebietstypische Fahrzeugbewegungen und Freiflächennutzung;
- verkehrsbedingte Immissionen durch An- und Abfahrten;
- potenzielle Lichtemissionen in den frühen Morgen- und Abendstunden;
- Nutzung vorhandener Erschließung und Verringerung des Flächenbedarfs je Wohneinheit durch kompakte Bauweise.

→ Die betriebsbedingten Auswirkungen sind dauerhaft, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen jedoch insgesamt als gering (Stufe I) zu bewerten.

Erläuterung

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen sind mit Ausnahme üblicher Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen betreffen vor allem temporäre Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Diese können durch zeitliche Steuerung der Bauarbeiten, den Einsatz moderner Maschinen sowie durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wirksam begrenzt werden. Dauerhafte gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Die spätere Wohnnutzung ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gebietsadäquat. Erhebliche betriebsbedingte Luftschadstoff- oder Lärmwirkungen werden nicht ausgelöst.
Anlagebedingt wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die städtebauliche Lücke am Ortsrand geschlossen. Gleichzeitig gehen eine bislang unbebaute Gartenfläche und Teile ihrer Wohnumfeld- und Erholungsfunktion verloren.

Hinsichtlich schädigender Wirkungen innerhalb des Plangebietes sind zuvorderst Immissionen aus den umgebenden Verkehrswegen zu identifizieren.
Die betriebsbedingten Emissionen bewegen sich im Rahmen einer Wohnanlage mit zehn Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Erschließung, der ÖPNV-Nähe und der vorgesehenen Stellplatzorganisation ist keine erhebliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.
Die private Gartenfläche besitzt keine Funktion als öffentliche Naherholungsanlage. Ihr Verlust bleibt jedoch für die visuelle Qualität des unmittelbaren Wohnumfelds und die Wahrnehmung der Ortsrandlage relevant.
Die Bewertung des Schutzguts Mensch überschneidet sich insbesondere mit Klima/Luft, Landschaft, Wasser und Pflanzen. Versiegelung und Vegetationsverlust können sommerliche Wärme und die Wahrnehmung des Wohnumfelds verstärken; Begrünung, Rückhalt, Verschattung und abgeschirmte Beleuchtung wirken gleichzeitig auf mehrere Schutzgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- → Pflanzmaßnahmen gliedern die Stellplatz- und Freiflächen, mindern optische Wirkungen und tragen mit zunehmender Entwicklung zu Verschattung und Staubbindung bei. Eine rechnerisch relevante Lärmabschirmung wird ihnen nicht unterstellt.
- → Es sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden; der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßen- bzw. Wegefläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- → Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- → Staubentwicklung auf der Baustelle ist im Interesse des Arbeitsschutzes selbst geboten, als Maßnahmen sind zu nennen:
  - Befeuchtung der zu bearbeitenden Bereiche und Materialien,
  - Einhausung von potenziellen Staubquellen,
  - technische Maßnahmen wie das Niederschlagen von Stäuben durch Wasservorhang,
  - beim Betrieb von Dieselmotoren Beachtung der Emissionsgrenzwerte der 28. BImSchV, regelmäßige Wartung, unnötigen Betrieb vermeiden.
- → Einhaltung der geltenden Immissionsschutzvorschriften (TA Lärm, 32. BImSchV);
- → zeitliche Beschränkung lärmintensiver Bauarbeiten und organisatorische Maßnahmen zur Minimierung baubedingter Immissionen;
- → Einsatz emissionsarmer Bau- und Transportfahrzeuge;
- → grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn-, Aufenthalts- und Freiflächenumfelds.
- → Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Schadstoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Luft werden in den jeweiligen Schutzgutkapiteln zu Geologie und Boden, Wasser und Luft dargestellt.

Baulärm:
Unter der Voraussetzung, dass Maßnahmen zum Schutz gegen baubedingte Lärmimmissionen umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass der vermeidbare Lärm vermieden wird und die möglicherweise verbleibenden Richtwertüberschreitungen als unvermeidbarer Lärm eingestuft werden können. Insgesamt können damit die Lärmimmissionen an den umliegenden Gebäuden auf ein tolerierbares Maß reduziert werden.
Baubedingte Staub- und Schadstoffimmissionen:

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen zur Verminderung von Staubimmissionen können die Auswirkungen dieses Faktors auf ein tolerierbares Maß beschränkt werden.
Lärm im Betrieb:
Aus der Wohnnutzung selbst ergibt sich kein Erfordernis besonderer betriebszeitlicher Lärmminderungsmaßnahmen. Die allgemeinen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bleiben unberührt.
Verkehrsbedingter Schadstoffeintrag im Betrieb:
Vor dem Hintergrund der vorhandenen Verkehrsbelastung durch die B 3 und die örtlichen Straßen ist die geringe Zunahme der Fahrbewegungen durch zehn Wohnungen nicht erheblich. Planbedingt werden keine öffentlichen Funktionsbeziehungen zwischen Wohn- und Erholungsbereichen unterbrochen.
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ziel:
- Vermeidung von Lärmbelastungen schutzbedürftiger Nutzungen
- Verminderung bioklimatischer Belastung

Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der Lage des Plangebiets sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt gering bis mäßig erheblich. Ein nicht bewältigbarer dauerhafter Immissionskonflikt ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Diese Einschätzung setzt voraus, dass Baustellenverkehr, Arbeitszeiten, Staubminderung, Beleuchtung und Sauberhaltung verbindlich organisiert werden. Wegen des Seniorenzentrums und der nahen Wohngebäude sind besonders belastende Arbeiten anzukündigen und auf notwendige Zeitfenster zu begrenzen. Die spätere Stellplatznutzung muss rücksichtsvoll erfolgen; unnötige Fahrbewegungen und Leerlauf sind zu vermeiden. Die festgesetzte Beleuchtung reduziert Blendung und nächtliche Aufhellung. Pflanzungen verbessern das Wohnumfeld, ersetzen aber keinen baulichen Schallschutz. Positiv wirken zehn zusätzliche Wohnungen, barrierefreie Erreichbarkeit, die Nähe zu Versorgung und ÖPNV sowie die Nutzung vorhandener Erschließung. Negativ bleiben der Verlust der Gartenfläche und die lokale Veränderung des Ortsrands.

In diesem Sinne sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung erheblicher Eingriffe zu veranlassen.

Die vorgesehene Gestaltung darf außerdem keine unnötigen Blendwirkungen gegenüber Nachbargrundstücken verursachen. Dies betrifft Beleuchtung, Glasflächen und Solarmodule. Technische Anlagen sind so anzuordnen und zu betreiben, dass die Wohnruhe gewahrt bleibt. Haushaltsübliche Abfallbehälter sind in der vorgesehenen Aufstellfläche zu konzentrieren und so zu bewirtschaften, dass Geruchs- und Lärmbelastungen minimiert werden. Die Anforderungen gelten dauerhaft auch bei späteren technischen Erneuerungen.

Die künftigen Bewohner erhalten private Terrassen und Dachterrassen. Diese erhöhen die Wohnqualität, können aber zu wohngebietstypischen Geräuschen führen. Solche Auswirkungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig hinzunehmen, soweit das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleibt. Die nach Westen und Norden orientierten Freiflächen sind daher Teil der Gesamtbetrachtung, begründen aber keinen besonderen planerischen Konflikt. Barrierefreie Wege und Fahrradabstellmöglichkeiten unterstützen eine selbstständige Mobilität unterschiedlicher Nutzergruppen. Der Stellplatzbedarf der zehn Wohnungen wird mit insgesamt zehn Kfz-Stellplätzen innerhalb des Plangebiets gedeckt; eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Rosengartenstraße ist planungsseitig nicht vorgesehen.

Die Bauphase ist im Schutzgut Mensch wegen der engen Nachbarschaft nicht zu verharmlosen. Der Umweltbericht geht nicht von dauerhaft unzumutbaren Belastungen aus, verlangt aber eine belastungsarme Baustellenorganisation. Schwere Transporte, Betonagen und besonders laute Arbeiten sollen zeitlich gebündelt und angekündigt werden; Fahrwege sind freizuhalten, Verschmutzungen unverzüglich zu beseitigen und Staub bei trockener Witterung zu binden. Die Wohnnutzung nach Fertigstellung ist dem angrenzenden Siedlungsraum entsprechend. Zusätzliche Fahrzeuge erhöhen das Verkehrsaufkommen nur geringfügig. Die gute ÖPNV-Anbindung und die Fahrradabstellangebote sind verkehrsmindernde Rahmenbedingungen, deren tatsächliche Nutzung nicht sicher prognostiziert werden kann. Für die Umweltbewertung ist zugleich maßgeblich, dass der Stellplatzbedarf der zehn Wohnungen mit zehn Kfz-Stellplätzen innerhalb des Plangebiets gedeckt wird. Auf den Außenwohnbereichen sind die typischen Geräusche einer ortsrandnahen Wohnlage hinzunehmen; Anhaltspunkte für gesundheitsgefährdende Pegel liegen nicht vor.

4.2.9 Schutzgutübergreifendes Gesamtfazit

Die Planung führt zu dauerhaften Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Vegetation, Tiere und Landschaft. Belastend wirken die erstmalige Bebauung der Gartenfläche und die hohe funktionale Flächeninanspruchnahme bis GRZ II 0,9. Mindernd wirken die kompakte Schaffung von zehn Wohnungen, wasserdurchlässige Befestigungen, Dachbegrünung, Zisterne, gebietsheimische Pflanzungen sowie die Vorgaben zu Artenschutz und Beleuchtung.

Für Wasser, Klima/Luft und Landschaft verbleiben lokale Beeinträchtigungen durch Versiegelung, verringerte Verdunstung und Verschiebung der Siedlungskante. Für den Menschen sind bauzeitliche Belastungen und die Veränderung des Wohnumfelds zu berücksichtigen; dauerhaft stehen dem zehn neue Wohnungen an einem gut erschlossenen Standort gegenüber. Die geringe absolute Gebietsgröße darf nicht mit fehlender Erheblichkeit gleichgesetzt werden. Vorhandene Bodenfunktionen und Biotopstrukturen gehen auf den beanspruchten Flächen dauerhaft verloren. Interne Maßnahmen verbessern den Planungszustand gegenüber einer voll-

ständig versiegelten Ausführung, können den Ausgangszustand aber nicht vollständig wiederherstellen. Im Zuge der Artenschutzprüfung ergaben sich keine zusätzlichen Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen, die vor dem Eingriff funktionsfähig und vollzugsfähig festgelegt sein müssen.

Schutzgutübergreifend ist festzustellen, dass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Wesentlichen aus der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung resultieren. Diese Wechselwirkungen wurden in den jeweiligen Schutzgutkapiteln berücksichtigt und führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu einer über das jeweils ermittelte Maß hinausgehenden zusätzlichen Belastung.

Die Planung ist umweltfachlich als Gesamtpaket tragfähig. Werden Dachbegrünung, Zisterne, wasserdurchlässige Beläge, Pflanzungen oder externe Kompensation nicht umgesetzt, verändert sich die Bewertungsgrundlage. Der Durchführungsvertrag muss deshalb die zeitgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der nicht allein durch Festsetzung vollziehbaren Bestandteile absichern. Die Gemeinde hat die Umsetzung nach § 4c BauGB zu überwachen und bei Fehlentwicklungen nachzusteuern.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als zulässig und ausgleichbar zu bewerten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die der Umsetzung der Bauleitplanung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigt.

In der Gesamtabwägung dürfen die positiven Effekte der Wohnraumschaffung nicht mit einem naturschutzfachlichen Ausgleich gleichgesetzt werden. Sie rechtfertigen die Planung städtebaulich, ersetzen aber weder Vermeidung noch Kompensation. Umgekehrt führt die hohe GRZ II nicht automatisch zu einer Vollversiegelung von 90 %, weil wasserdurchlässige Beläge und begrünte Dachflächen Teilfunktionen erhalten. Die Bewertung muss deshalb die konkrete Materialund Flächenaufteilung zugrunde legen. Es kann festgestellt werden, dass keine unbewältigten erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

5 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe wurden bereits - soweit überhaupt zutreffend - in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt.

Projektabhängige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden wie folgt zusammengefasst: → Bauphase:

→ Bauphase:
- Beseitigung von Vegetations- und Habitatstrukturen für Baustelleneinrichtung, Baugrube und Transportwege; bauzeitige Zusatzflächen sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen,
- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Stellplatz- und Erschließungsflächen, Oberbodenbewegungen usw.,-
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb,
- Störökologische Effekte durch Baubetrieb.

→ Betriebsphase:
- Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit,
- Verlust von Gehölzstrukturen und den damit im Zusammenhang stehenden Funktionen,
- Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen,
- geringe aber unerhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bauflächen.

Abrissarbeiten sind nicht Gegenstand des Vorhabens, weil das Flurstück unbebaut ist. Eingesetzt werden die für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau üblichen Techniken und Baustoffe; außergewöhnliche Produktionsverfahren oder gefahrenträchtige Stoffmengen sind nicht vorgesehen.

Zu planungsrelevanten Themenbereichen, z.B. Artenschutz, wurden vertiefende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Auf Bebauungsplanebene nicht absehbare, zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen von Einzelvorhaben werden auf der Zulassungsebene geprüft.

6 Störfallbetrachtung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung somit auch Belange des Umwelt- und Katastrophenschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Die Störfallbetrachtung umfasst dabei sowohl:
- Störfälle im Sinne des Störfallrechts gemäß § 3 Abs. 5b und 5c Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere im Zusammenhang mit Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung), als auch
- Unfälle oder Katastrophen außerhalb des Anwendungsbereichs des Störfallrechts, etwa infolge technischer Defekte, außergewöhnlicher Naturereignisse oder äußerer Einwirkungen.

Der Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich das im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmte Mehrfamilienwohnhaus mit zugehörigen Stellplatz-, Erschließungs- und Freiflächen. Industrielle oder gewerbliche Produktionsprozesse und Betriebsbereiche mit relevantem

Gefahrenpotenzial sind nicht zulässig. Im Plangebiet selbst sowie in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anlagen oder Betriebe vorhanden, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen oder als Betriebsbereiche mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial einzustufen wären. Insbesondere bestehen keine Seveso-III-Betriebe, von denen relevante Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen könnten.
Von der Wohnnutzung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen im Sinne des Störfallrechts zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beschränkt sich auf haushalts- und baustellentypische Mengen und unterliegt den einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen.

Unfälle oder Katastrophen außerhalb des Störfallrechts, etwa infolge von Hochwasserereignissen, Brandereignissen oder Verkehrsunfällen, wurden im Rahmen der jeweiligen Fachbetrachtungen (insbesondere Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz sowie technische Erschließung) berücksichtigt. Durch die bestehenden und geplanten Schutzmaßnahmen sowie die Lage und Zweckbestimmung des Plangebiets ergeben sich keine außergewöhnlichen Risiken, die über das allgemein zu erwartende Maß hinausgehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ begründet daher keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Besondere störfallrechtliche Planfestsetzungen sind nicht erforderlich. Die Anfälligkeit des geplanten Wohnbauvorhabens gegenüber außergewöhnlichen Ereignissen wird durch die Lage außerhalb von Hochwasserflächen, die regelgerechte Erschließung und den bauordnungsrechtlichen Brandschutz begrenzt. Starkregen kann unabhängig davon zu oberflächigem Abfluss führen; Gelände, Zugänge und Entwässerung sind so auszubilden, dass keine vermeidbaren Schäden im Plangebiet oder auf Nachbargrundstücken entstehen. Während der Bauzeit bestehen vor allem Havarierisiken durch Kraft- und Schmierstoffe. Diese sind durch geordnete Lagerung, geeignete Auffangmittel und unverzügliche Reaktion zu beherrschen.

7 Kumulierende Vorhaben

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch mögliche kumulative Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder geplanten Vorhaben im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu zusätzlichen oder verstärkten erheblichen Umweltauswirkungen führen können.
Die Betrachtung kumulierender Vorhaben umfasst dabei sowohl:

- bestehende Nutzungen und Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets als auch
- absehbare, hinreichend konkretisierte Planungen oder Vorhaben, deren Wirkungen sich mit den durch den Bebauungsplan ausgelösten Auswirkungen überlagern könnten.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großsachsen zwischen bestehender Wohnbebauung, Seniorenzentrum sowie Garten-, Frei- und Landwirtschaftsflächen. Als Vorbelastungen sind vor allem siedlungstypische Nutzungen, die B 3 und Straßenbahntrasse im Osten sowie Sport- und Tennisanlagen im Westen zu berücksichtigen.

Weitere hinreichend verfestigte Planungen oder Vorhaben im räumlichen Zusammenhang, die zusammen mit dem Wohnvorhaben erhebliche kumulative Umweltauswirkungen auslösen, sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen stellen überwiegend eine standortgebundene Weiterentwicklung bestehender Nutzungen dar. Zusätzliche Wirkungen treten daher im Wesentlichen innerhalb eines bereits vorgeprägten Wirkungsraums auf. Eine Verstärkung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch kumulierende Vorhaben ist nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich der Immissionssituation (Lärm, Luftschadstoffe, Licht) ergeben sich keine relevanten kumulativen Effekte. Die maßgeblichen Vorbelastungen bestehen unabhängig vom Bebauungsplan und werden durch das Vorhaben nicht in einer Weise verstärkt, die zu neuen oder erheblich erhöhten Belastungssituationen führen würde.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind ebenfalls keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen werden vorhabenbezogen betrachtet und durch festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begrenzt. Weitere Vorhaben mit vergleichbarer Wirkintensität im räumlichen Zusammenhang sind nicht vorhanden.

Erhebliche kumulative Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Sollten bis zum Satzungsbeschluss weitere verfestigte Vorhaben bekannt werden, ist diese Bewertung anhand ihrer Wirkbereiche und Schutzgutbetroffenheiten zu aktualisieren.

Umweltbelange	**Prognose**
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts; für die überwiegende Zahl der Schutzgüter wurden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planumsetzung prognostiziert
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Keine wesentlichen Auswirkungen
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme	Keine Auswirkungen
Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle und Katastrophen; Störfallrisiken - unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Keine maßgeblichen Auswirkungen bzw. berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine maßgeblichen Auswirkungen bzw. berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung

Kumulative Wirkungen sind nicht allein anhand identischer Vorhabenarten zu prüfen. Maßgeblich ist, ob sich Wirkbereiche auf dieselben Schutzgüter räumlich und zeitlich überlagern. Denkbar wären etwa weitere Ortsranderweiterungen, gleichzeitige Verkehrsbaumaßnahmen oder Eingriffe in denselben Biotopverbund. Nach dem gegenwärtigen Verfahrensstand liegen dafür keine hinreichend konkreten Anhaltspunkte vor. Allgemeine bestehende Nutzungen des Umfelds werden dagegen als Vorbelastung in den jeweiligen Schutzgutkapiteln berücksichtigt.

8 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Aufstellung des Bebauungsplans unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, planbedingte unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Ist dies nicht möglich, ist eine Kompensation in sonstiger Weise (Ersatzmaßnahmen) vorgesehen. Die erforderlichen Maßnahmen unterliegen nicht der Abwägung. Es ist daher der vollständige Ausgleich der planbedingt verursachten Eingriffe durchzufuhren.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Wertigkeit der Fläche im Bestand und im Planzustand gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

→ Rechtliche Grundlagen und Bewertungsmaßstab
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des:

- § 1a Abs. 3 BauGB
- §§ 13–15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO)
- Arbeitshilfen der LUBW zur Eingriffsregelung
- Verwaltungspraxis der Unteren Naturschutzbehörden in Baden-Württemberg

Auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht der konkrete Bauzustand, sondern der durch den Bebauungsplan maximal zulässige Eingriff maßgeblich (Worst-Case-Ansatz) als Nacheingriffszustand sowie der letzte rechtmäßige Bestand vor Eingriff (vgl. dazu Kapitel 1.3 der Begründung). Etwaige bauliche Anlagen, die in der Örtlichkeit vorhanden, für die jedoch keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, gelten im Sinne der Eingriffsregelung nicht als Bestand.

Bewertet werden demnach der rechtmäßige Ausgangszustand und der nach den gegenständlichen Festsetzungen maximal zulässige Planungszustand. Die Berechnung bildet die Schutzgüter Biotope und Boden vollständig in Ökopunkten ab. Weitere Schutzgüter werden funktional beurteilt, soweit die Ökokonto-Verordnung hierfür kein standardisiertes Punkteverfahren bereitstellt.

Der Geltungsbereich umfasst 917 m². Davon entfallen 747 m² auf das bislang unbebaute Vorhabengrundstück Flst. Nr. 3774 und 116 m² auf die bereits vorhandene Rosengartenstraße, Flst. Nr. 3773 teilweise. Hinzu kommen 54 m² Stellplatzfläche auf Flst. Nr. 5078 (teilweise). Die Wegeparzelle Nr. 5077 gehört nicht zum Geltungsbereich. Die Verkehrsfläche bleibt unverändert, sie wird zur kalkulatorischen Flächenkontrolle in Bestand und Planung mit identischem Wert geführt und löst kein Kompensationsdefizit aus.

8.1 Baurechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für die durch einen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB. Demnach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Aus dieser Regelung ergibt sich, dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe (Vollkompensation) nicht unbedingt erforderlich ist. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen Belangen gegenübergestellt werden. Als Ergebnis kann eine Minderung des Ausgleichsumfangs gerechtfertigt sein.

Das BauGB differenziert im Gegensatz zum BNatSchG nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich. Durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Lösungen soll die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Weiterhin stellt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Ausnahme von der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Demnach ist für Baurechte, die bereits vor dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans bestanden haben und einen daraus sich ergebenden baurechtlich genehmigten Gebäudebestand kein Ausgleich erforderlich. Dies wird auf die im Plangeltungsbereich bereits genehmigten baulichen Anlagen (vgl. Kapitel 1.3 der Begründung) angewandt.

Auf dieser Basis erfolgt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 13ff. BNatSchG. Maßgeblich ist der Vergleich zwischen dem letzten bestehenden planungsrechtlich zulässigen Zustand (Bestand) und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff.

Im Umweltbericht werden die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierzu werden insbesondere die Veränderungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild betrachtet. Die Eingriffe werden flächen- und funktionsbezogen bilanziert und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Auf Grundlage dieser Bewertung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vorrangig berücksichtigt. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt und – soweit planungsrechtlich erforderlich – durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

8.2 Bewertung von Bestand und Planung

Die Biotoptypenbewertung und Flächenbilanz basiert auf den Ortsbegehungen. Die Bilanzierung berücksichtigt den in der Örtlichkeit angetroffenen Bestand.

Der Bebauungsplan setzt für den bilanzrelevanten Planungszustand (Nacheingriffszustand) auf dem Vorhabengrundstück Flurstück Nr. 3774 fest.

Die Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche der Rosengartenstraße ist im Voreingriffszustand und nach Umsetzung des Bebauungsplans unverändert und kann daher in der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben. Für alle übrigen Flächen und Maßnahmen wird der maximal zulässige Versiegelungs- und Nutzungsgrad angesetzt, unabhängig davon, ob dieser vollständig realisiert wird.

© 2026 IP-Konzept

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Eingriffe vorbereitet:

- zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung bislang unbebauter Flächen,
- Inanspruchnahme von Ruderal-, Wiesen- und Gartenbiotopen sowie von Gehölz- und Saumstrukturen,
- Reduzierung natürlicher Bodenfunktionen,
- Verringerung der Biotop- und Habitatfunktionen.

Die Eingriffe betreffen überwiegend Biotoptypen mittlerer bis geringerer Wertigkeit; gesetzlich geschützte Biotope werden nicht direkt überplant.

Bereits auf Ebene des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die den Eingriff reduzieren; die Maßnahmen sind eingriffsminimierend, führen jedoch nicht zu einer vollständigen Kompensation

- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen,
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß,
- artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen,
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
- extensive Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

8.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses und der zugehörigen Stellplatz-, Wege-, Hof- und Nebenflächen führt zu zusätzlicher Überbauung, Teilversiegelung und zum Verlust vorhandener Vegetations- und Bodenfunktionen. Die Eingriffe sind anhand der projektspezifischen Bestandsund Planungsflächen vollständig zu bilanzieren.

Eingriffsmindernd wirken die wasserdurchlässige Befestigung privater Wege, Stellplätze und sonstiger Grundstücksfreiflächen, der Ausschluss von Schottergärten, gebietsheimische Gehölzpflanzungen, die artenreiche extensive Dachbegrünung, die Zisterne und die artenschutzrechtlichen Vorgaben. Diese Maßnahmen ersetzen die rechnerische Bilanzierung des verbleibenden Defizits nicht.

Abschließendes Bilanzergebnis:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG unter fachlicher Heranziehung der Bewertungsregeln der Anlage 2 zur Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Maßgeblich ist der durch die Festsetzungen eröffnete Worst-Case. Der 917 m² große Geltungsbereich umfasst das 747 m² große, bislang unbebaute Gartengrundstück Flst. Nr. 3774 sowie 54 m² der für Stellplätze in Anspruch genommenen nördlichen Teilfläche auf Flst. Nr. 5078 (teilweise) und 116 m² bereits vollständig versiegelte, unverändert bleibende Verkehrsfläche der Rosengartenstraße.

Die Bestandsflächen der Flurstücke 3774 und 5078 (teilweise) wird nach den Ortsbegehungen vom 17.07.2026 und 02.08.2026 als Biotoptyp 60.60 „Garten“ mit 8 Ökopunkten/m² bewertet. Der Bestandswert der Biotope beträgt einschließlich der neutralen Verkehrsfläche 6.524,0 Ökopunkte. Im Planungszustand werden GRZ I 0,4 und GRZ II 0,9 ausgeschöpft. Mindestens 74,7 m² bleiben bodengebundene Vegetationsfläche; 96,3 m² artenreiche extensive Dachbegrünung werden berücksichtigt. Da der Textteil für befestigte Freiflächen unter bestimmten Bedingungen auch nicht wasserdurchlässige Ausführungen zulässt, werden die 373,5 m² GRZ-II-Flächen im Worst-Case vollständig versiegelt angesetzt. Der Biotopwert der Planung beträgt 1.579,4 Ökopunkte; das Biotopdefizit beträgt 4.944,6 Ökopunkte.
Für den Boden ist nach den amtlichen LGRB-Daten die Kartiereinheit w50 mit der Gesamtwertstufe 3,17 maßgeblich. Bei 4 Ökopunkten je Wertstufe und Quadratmeter ergibt sich ein Bodenbestandswert von 10.156,7 Ökopunkten. Im Planungszustand verbleiben 947,2 Ökopunkte; ein zusätzlicher Bodenfunktionsbonus für die Dachbegrünung wird vorsorglich nicht angesetzt. Das Bodenwertdefizit beträgt 9.209,5 Ökopunkte.

Das Gesamtdefizit beläuft sich auf 14.154,1 Ökopunkte. Zur vollständigen Kompensation werden aufgerundet mindestens 14.150 anerkannte und verfügbare Ökopunkte extern zugeordnet. Anerkennung, Verfügbarkeit, Ausschluss der Doppelbelegung, Abbuchung, dauerhafte Sicherung und Kostentragung sind vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln. Unter dieser Voraussetzung ist der durch die Planung vorbereitete Eingriff vollständig bewältigt.

8.3.1 Rechtsrahmen und Bewertungsmethode

→ Bauleitplanerische Eingriffsregelung

Maßgeblich sind § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sowie die §§ 13 bis 15 BNatSchG als fachlicher Leitmaßstab. Die Gemeinde muss die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ermitteln und die Vermeidung sowie den Ausgleich in die Abwägung einstellen. Anders als bei der naturschutzrechtlichen Vorhabenzulassung ist die Kompensation in der Bauleitplanung Teil der Abwägung. Eine fehlerfreie Abwägung setzt jedoch voraus, dass das Kompensationsdefizit zahlenmäßig bestimmt, die vorgesehene Bewältigung tatsächlich verfügbar und die Durchführung rechtlich gesichert ist.

→ Verhältnis zur Ökokonto-Verordnung

Die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg gilt nach ihrem § 12 Abs. 1 nicht unmittelbar für Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 und § 135a BauGB. Ihre Anlage 2 wird gleichwohl als landeseinheitlich eingeführter und fachlich anerkannter Bewertungsrahmen herangezogen. Dadurch werden Biotop- und Bodenwerte in einem einheitlichen Punktesystem abgebildet und mit anerkannten Ökokonto-Maßnahmen verrechenbar gemacht. Die methodische Heranziehung ersetzt nicht die bauleitplanerische Abwägung, sichert aber deren nachvollziehbare Tatsachengrundlage.

→ Worst-Case-Grundsatz

Bewertet wird nicht lediglich die im Vorhabenplan aktuell dargestellte Bauausführung, sondern der durch Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan rechtlich eröffnete maximale Eingriff. Für das 747 m² große

Baugrundstück werden daher GRZ I 0,4 und GRZ II 0,9 vollständig ausgeschöpft. Die in Teil A Nr. 5.1.1 des Textteils enthaltene Zulassung abweichender, nicht wasserdurchlässiger Befestigungen führt dazu, dass die GRZ-II-Flächen im kontrollierenden Worst-Case als vollständig versiegelt bewertet werden. Eine lediglich beabsichtigte wasserdurchlässige Ausführung darf ohne ausschließende Festsetzung oder gleichwertige vertragliche Bindung nicht defizitmindernd angesetzt werden.

→ Bilanzierungsraum und Flächenansatz

Die Flächen werden geschlossen aus der Geltungsbereichsgröße und den Festsetzungen hergeleitet. Für das Baugrundstück ergeben sich 298,8 m² Hauptanlagen (747 m² × GRZ 0,4), 373,5 m² zusätzliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (747 m² × 0,5) und mindestens 74,7 m² unversiegelte Grundstücksfreifläche (747 m² × 0,1). Die Summe beträgt 747,0 m².

Flächenkategorie	**Rechenansatz**	**Fläche**
Hauptanlagen / GRZ I	747,0 m² × 0,40	298,8 m²
Nebenanlagen / GRZ-II-Anteil	747,0 m² × (0,90 − 0,40)	373,5 m²
Unversiegelte Freifläche	747,0 m² × (1,00 − 0,90)	74,7 m²
Vorhabengrundstück	**Kontrollsumme**	**747,0 m²**
Stellplatzfläche, Flst. 5078 (teilw.)	**917,0 m² − 747,0 m² − 116,0 m²**	**54,0 m²**
Bestehende Rosengartenstraße	917,0 m² − (747,0 + 54,0) m²	116,0 m²
Geltungsbereich	**Kontrollsumme**	**917,0 m²**

8.3.2 Mindestfläche der Dachbegrünung

Im Vorhabenplan ist für das Staffelgeschoss eine Gesamtausdehnung von 25,96 m × 6,85 m ausgewiesen. Nach Abzug der beiden Dachbalkone mit jeweils 24,72 m² verbleibt eine rechnerische Dachfläche des Staffelgeschosses von 128,39 m². Bei einer Begrünung von mindestens 75 % ergibt sich eine anrechenbare Mindestbegrünung von 96,29 m². Für die Bilanz werden 96,3 m² angesetzt. Weitere begrünbare Dachflächen oder ein Bodenfunktionszuschlag werden nicht angerechnet. Der Mindestumfang von 96 m² ist im Durchführungsvertrag und im Ausführungs-Freiflächengestaltungsplan verbindlich festzuhalten.

8.3.3 Schutzgut Biotope – Ausgangszustand

→ Bestandserfassung

Grundlage sind die Ortsbegehungen am 17.07.2026 und 02.08.2026, die Planunterlagen und die Fotodokumentation. Flst. Nr. 3774 und auch das benachbarte Flurstück Nr. 5078, welches für die Neuanlage der Stellplatzanlage einbezogen wurde, ist unbebaut und wird als siedlungsnahe Garten- und Freifläche genutzt. Prägend sind Rasen- und Krautbestände, kleinräumige Säume, einzelne Zier- und Nutzgehölze, dichtwüchsige

Strauch- und Heckenabschnitte sowie untergeordnete leichte Garten- und Gewächshausstrukturen. Höhlenbäume, ausgeprägte Alt- oder Totholzstrukturen, dauerhaft wasserführende Bereiche und gesetzlich geschützte Biotope sind nicht festgestellt worden.

→ Biotoptyp und Bewertungswert

Die kleinräumig wechselnden Gartenbestandteile werden nach Biotoptyp 60.60 „Garten“ zusammengefasst. Anlage 2 Tabelle 1 ÖKVO lässt für Gärten ausdrücklich sowohl eine differenzierte Bewertung der Bestandteile als auch eine Bewertung nach dem dominierenden Biotoptyp unter Berücksichtigung der Nebennutzungen zu. Wegen der nur 747 m² großen, funktional einheitlichen Gartenparzelle ist die zusammenfassende Bewertung sachgerecht. Der Grundwert von 6 Ökopunkten/m² wird wegen der vorhandenen Kraut-, Saum-, Strauch- und Gehölzanteile sowie der Restvorkommen standorttypischer Spontanvegetation auf 8 Ökopunkte/m² angehoben. Ein gesonderter Einzelbaumzuschlag wird mangels belastbarer Stammumfangserfassung nicht angesetzt. Damit wird weder ein nicht belegter Bestandswert erfunden noch die Fläche durch eine Doppelbewertung überhöht.

Biotoptyp Bestand	Code	Fläche	ÖP/m²	Ökopunkte
Garten mit Kraut-, Saum- und Gehölzanteilen	60.60	747,0 m²	8	5.976,0
Garten-/Vegetationsfläche, Flst. 5078 (teilw.)	60.60	54,0 m²	8	432,0
Völlig versiegelte Straße/Platz	60.21	116,0 m²	1	116,0
Gesamtwert Bestand		**917,0 m²**		**6.524,0**

Bestandswert Biotope:
6.524,0 Ökopunkte einschließlich der unveränderten Verkehrsfläche; eingriffsrelevant sind 5.976,0 Ökopunkte auf Flst. Nr. 3774 sowie 432,0 Ökopunkte auf der für Stellplätze in Anspruch genommenen Teilfläche des Flst. Nr. 5078.

8.3.4 Schutzgut Biotope – Planungszustand

→ Bewertungsansätze

Die Hauptanlagen werden bis GRZ I 0,4 als von Bauwerken bestandene Fläche bewertet. Innerhalb dieser Grundfläche werden 96,3 m² verbindlich begrünte Dachfläche als kleine Grünfläche angesetzt; der verbleibende Anteil von 202,5 m² erhält den Wert des Biotoptyps 60.10. Die zusätzlich nach GRZ II zulässigen 373,5 m² werden aufgrund der im Textteil eröffneten alternativen Befestigungsarten im Worst-Case als vollständig versiegelt bewertet. Die mindestens verbleibenden 74,7 m² werden als neu angelegter Garten mit dem Planungswert 6 angesetzt. Nicht numerisch festgesetzte Baum- und Strauchzahlen bleiben unberücksichtigt. Die 54,0 m² große Stellplatzfläche auf Flst. Nr. 5078 wird im Worst-Case als vollständig versiegelte Fläche mit 1 ÖP/m² bewertet. Die bestehende Straße bleibt unverändert.

Biotoptyp Planung	Code	Fläche	ÖP/m²	Ökopunkte
Von Bauwerken bestandene Fläche, nicht begrünt	60.10	202,5 m²	1	202,5
Artenreiche extensive Dachbegrünung	60.50	96,3 m²	4	385,2
Völlig versiegelte Neben-/Erschließungsflächen	60.21	373,5 m²	1	373,5
Garten- und Vegetationsflächen	60.60	74,7 m²	6	448,2
Stellplatzfläche Flst. 5078, Worst-Case versiegelt	60.21	54,0 m²	1	54,0
Bestehende Rosengartenstraße, unverändert	60.21	116,0 m²	1	116,0
Gesamtwert Planung		**917,0 m²**		**1.579,4**

8.3.5 Biotopwertdifferenz

Die 116 m² große Verkehrsfläche ist in beiden Zuständen mit 116 Ökopunkten enthalten. Sie hebt sich in der Differenz vollständig auf. Das Biotopdefizit entsteht auf Flst. Nr. 3774 und der 54 m² großen Teilfläche des Flst. Nr. 5078.

Bilanzbestandteil	Ökopunkte
Bestand	6.524,0
Planung	1.579,4
Defizit Biotope	**−4.944,6**

Würden sämtliche 373,5 m² GRZ-II-Flächen rechtlich ausschließlich als wasserdurchlässige Flächen des Biotoptyps 60.23 gesichert, erhöhte sich der Planwert um 373,5 Ökopunkte; das Biotopdefizit verringerte sich auf 4.571,1 Ökopunkte. Dieser günstigere Wert ist nicht der maßgebliche Satzungsansatz, weil der aktuelle Textteil andere Befestigungsarten zulässt.

8.3.6 Schutzgut Boden

→ Ausgangsbewertung

Nach den amtlichen Daten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegt der Standort in der Kartiereinheit w50 „Tiefes Kolluvium, zum Teil kalkhaltig, aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen“. Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ sind mit 3,0 für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, 4,0 für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und 2,5 für Filter und Puffer für Schadstoffe bewertet. Eine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Sonderstandort für naturnahe Vegetation besteht nicht. Der Mittelwert der drei regelhaft zu berücksichtigenden Funktionen beträgt 3,17.

© 2026 IP-Konzept

Bodenfunktion	Wertstufe	Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3,0	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	4,0	sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5	mittel bis hoch
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	—	keine hohe/sehr hohe Bewertung
Gesamtwertstufe	**3,17**	**Mittelwert aus 3,0 / 4,0 / 2,5**

Eine Wertstufenänderung entspricht nach Anlage 2 Abschnitt 3.1 ÖKVO vier Ökopunkten je Quadratmeter. Der unversiegelte Ausgangsboden besitzt damit 3,17 × 4 = 12,68 Ökopunkte/m². Für die 54 m² große bisher unversiegelte Teilfläche des Flst. Nr. 5078 wird mangels gesonderter Funktionsbewertung dieselbe Bodenwertstufe wie auf dem angrenzenden Gartenboden zugrunde gelegt. Für die bereits versiegelte Rosengartenstraße wird die Wertstufe 0 angesetzt.

Boden Bestand	Fläche	ÖP/m²	Ökopunkte
Unversiegelter Gartenboden Flst. Nr. 3774	747,0 m²	12,68	9.472,0
Unversiegelter Boden Flst. Nr. 5078 (teilweise)	54,0 m²	12,68	684,7
Bestehende Rosengartenstraße	116,0 m²	0,00	0,0
Gesamtwert Boden Bestand	**917,0 m²**		**10.156,7**

→ Planungsbewertung

Vollständig versiegelte Flächen erhalten nach Anlage 2 Abschnitt 3.1.3 ÖKVO die Wertstufe 0. Dies betrifft 298,8 m² Hauptanlagen und im kontrollierenden Worst-Case 373,5 m² zusätzliche GRZ-II-Flächen. Auf der 54 m² großen Stellplatzfläche des Flst. Nr. 5078 wird im Worst-Case vollständige Versiegelung angesetzt. Nur die verbleibenden 74,7 m² Gartenfläche behalten die Wertstufe 3,17. Ein zusätzlicher Bodenfunktionswert für die Dachbegrünung wird nicht angesetzt. Die Dachbegrünung ist bereits als Biotopfläche bewertet; der Verzicht auf einen möglichen bodenbezogenen Zuschlag verhindert eine von der konkreten Ausführungsqualität abhängige Überbewertung.

Boden Planung	Fläche	Wertstufe	ÖP/m²	Ökopunkte
Hauptanlagen einschließlich Dachbegrünung	298,8 m²	0,00	0,00	0,0
Neben-/Erschließungsflächen, Worst-Case versiegelt	373,5 m²	0,00	0,00	0,0
Unversiegelte Garten- und Vegetationsflächen	74,7 m²	3,17	12,68	947,2
Stellplatzfläche Flst. 5078, Worst-Case versiegelt	54,0 m²	0,00	0,00	0,0
Bestehende Rosengartenstraße	116,0 m²	0,00	0,00	0,0
Gesamtwert Boden Planung	**917,0 m²**			**947,2**

© 2026 IP-Konzept

→ Bodenwertdifferenz

Bilanzbestandteil	Ökopunkte
Bestand	10.156,7
Planung	947,2
Defizit Boden	**−9.209,5**

Das Defizit beruht auf dem vollständigen Funktionsverlust auf 726,3 m². Der rechnerische Verlust beträgt 726,3 m² × 12,68 Ökopunkte/m² = 9.209,5 Ökopunkte. Die 74,7 m² offene Bodenfläche werden wertgleich fortgeführt.

Bei einer verbindlichen, ausnahmslosen Sicherung wasserdurchlässiger Beläge kann für 373,5 m² eine eingeschränkte Restfunktion angesetzt werden. Bei einer konservativen Wertstufe von 0,67 entspricht dies 2,68 Ökopunkten/m² beziehungsweise 1.001,0 Ökopunkten. Das Bodenwertdefizit würde auf 8.208,5 Ökopunkte sinken. Auch dieser günstigere Wert wird der verbindlichen Kompensation nicht zugrunde gelegt.

8.3.7 Bodenschutz im Vollzug

Unabhängig von der Punktebilanz sind Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Befahrung und Lagerung auf den verbleibenden Vegetations- und Versickerungsflächen sind auszuschließen. Verdichtete Bereiche sind vor der Herstellung der Freiflächen tiefenzulockern. Bodenfremde Auffüllungen, Verfärbungen oder Gerüche lösen einen Baustopp im betroffenen Bereich und die unverzügliche Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde aus. Diese Maßnahmen vermeiden zusätzliche, in der Flächenbilanz nicht abgebildete Funktionsverluste; sie erzeugen keinen eigenständigen Ökopunktebonus.

8.3.8 Gesamtbilanz

Schutzgut	Bestand	Planung	Differenz
Biotope	6.524,0	1.579,4	−4.944,6
Boden	10.156,7	947,2	−9.209,5
Gesamt	**16.680,7**	**2.526,6**	**−14.154,1**

Verbindlicher Kompensationsumfang:
Das rechnerische Defizit wird aufgerundet. Dem Bebauungsplan sind mindestens 14.150 anerkannte und verfügbare Ökopunkte zuzuordnen.

8.3.9 Vermeidung und interne Minderung

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil der Eingriffsvermeidung und -minderung. Soweit sie bereits punktwertrelevant sind, wurden sie in den Tabellen berücksichtigt; eine doppelte Anrechnung erfolgt nicht:

- V/M 1 – Flächenbegrenzung
  GRZ I 0,4 und GRZ II 0,9 begrenzen die Inanspruchnahme. Mindestens 74,7 m² bleiben bodengebundene Vegetationsfläche.

- V/M 2 – Dachbegrünung
  Mindestens 96 m² werden mit mindestens 15 cm durchwurzelbarem Substrat und einer artenreichen Kräuter-Gräser-Mischung dauerhaft begrünt. Reine Sedum-Matten und Sedum-Monokulturen sind ausgeschlossen.

- V/M 3 – Regenwasser
  Dachflächenwasser wird in einer mindestens 5,0 m³ großen Zisterne gesammelt und zur Freiflächenbewässerung genutzt. Der Überlauf wird vorrangig über eine belebte Bodenzone versickert.
- V/M 4 – Bodenschutz
  Oberbodenmanagement, Vermeidung von Verdichtung und Stoffeinträgen, Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf Eingriffsflächen sowie Wiederherstellung beanspruchter Freiflächen.

- V/M 5 – Vegetation
  Verbleibende Freiflächen werden vegetationsfähig hergestellt und ausschließlich mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen nach der Pflanzliste des Textteils bepflanzt; Ausfälle sind zu ersetzen.
- V/M 6 – Artenschutz
  Rodungs- und Baufeldzeiten, Freigabekontrollen, insektenfreundliche Beleuchtung, kleintierdurchlässige Einfriedungen und Vogelschlagschutz werden nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umgesetzt.

8.3.10 Externe Kompensation und rechtliche Sicherung

Die internen Kompensationsmaßnahmen decken den Eingriff nicht vollständig. Zur Vollkompensation sind mindestens 14.150 Ökopunkte aus einer anerkannten naturschutzrechtlichen Ökokonto-Maßnahme oder einer fachlich gleichwertigen, nach Anlage 2 ÖKVO bewerteten externen Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen. Die Maßnahme soll innerhalb des betroffenen Naturraums oder eines unmittelbar angrenzenden Naturraums liegen und muss die betroffenen Funktionen Biotope und/oder Boden tatsächlich aufwerten. Bereits anderweitig gebundene, geförderte oder rechtlich geschuldete Maßnahmen sind nicht anrechenbar.

© 2026 IP-Konzept

8.3.11 Verbindliche Regelung für den Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur vollständigen Kompensation der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ vorbereiteten Eingriffe 14.150 Ökopunkte dem Bebauungsplan dauerhaft zuzuordnen. Anstelle einer Ökokonto-Abbuchung kann der Nachweis auch durch externe Flächenmaßnahmen erfolgen. Erforderlich sind Flurstück, Eigentum und Verfügbarkeit, Ausgangs- und Zielmaßnahmenbeschreibung sowie die Ökopunkteberechnung. Die dingliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

8.3.12 Quellen und Bearbeitungsvermerk

- Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 9 Abs. 1a, 12, 135a und 200a, jeweils geltende Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), §§ 13 bis 18, jeweils geltende Fassung.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), jeweils geltende Fassung.
- Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) vom 19.12.2010, insbesondere § 8, § 12 und Anlage 2.
- Kompensationsverzeichnis-Verordnung Baden-Württemberg, seit 01.01.2026 geltende Fassung.
- LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutz 23.
- LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Fortschreibung 2024.
- LGRB: GeoLa BK50, Kartiereinheit w50, Datenblatt vom 28.05.2026.
- ▪ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“, Begründung und Textteil, Entwurfsfassungen August 2026.
- Vorhaben- und Erschließungsplanung: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Abstandsflächen- und Freiflächenplan,
- Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, Fassung 28.08.2026.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung 02.09.2026.
- Ortsbegehungen und Fotodokumentation vom 17.07.2026 und 02.08.2026.

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplans (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient dazu, die tatsächlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter frühzeitig zu erkennen,

um bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt geeignete Anpassungen der Planung oder der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vornehmen zu können. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt dabei auf solchen Bereichen, bei denen im Rahmen der Umweltprüfung Unsicherheiten hinsichtlich Art, Umfang oder Intensität der zu erwartenden Umweltauswirkungen bestehen.

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße überwacht in diesem Sinne diese Auswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ eintreten, um die Gemeinde im Bedarfsfall in die Lage zu versetzen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu veranlassen. Gegenstand des Monitorings sind außerdem die ordnungsgemäße Umsetzung, dauerhafte Unterhaltung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Durchführung der vorhabenbezogenen Planung und der hiermit verbundenen Maßnahmen obliegt dem Vorhabenträger. Dieser hat der Gemeinde die zur Vollzugskontrolle erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Dokumentationen unaufgefordert und fristgerecht vorzulegen. Die Gemeinde prüft die Nachweise im Rahmen ihrer Zuständigkeit und bezieht die Mitteilungen der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB in die Überwachung ein. Ein über die nachfolgend bestimmten Kontrollen hinausgehendes allgemeines Dauermonitoring ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs, der konkret bestimmten Vorhabenplanung und der fachlich bewerteten Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Vor dem Satzungsbeschluss ist die vollständige planexterne Kompensation des rechnerischen Eingriffsdefizits nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat mindestens 14.150 anerkannte und verfügbare Ökopunkte aus einer naturschutzrechtlich anerkannten Ökokonto-Maßnahme oder gleichwertigen, nach den Bewertungsregeln der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg bestimmten Kompensationsmaßnahme dauerhaft dem Bebauungsplan zuzuordnen.

Vor Freigabe der Bauausführung ist anhand eines qualifizierten Ausführungs- und Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen, dass die für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung maßgeblichen Mindestflächen eingehalten werden. Hierzu gehören insbesondere mindestens 96 m² artenreiche extensive Dachbegrünung und mindestens 74,7 m² bodengebundene Vegetationsfläche. Der Ausführungsplan muss außerdem die befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen, die Entwässerung, die Zisterne, die Versickerungsbereiche, die Gehölzpflanzungen sowie die vorgesehenen Belagsarten eindeutig darstellen. Abweichungen, die zu einer höheren Versiegelung oder zu einer Verringerung der angerechneten Vegetations- oder Dachbegrünungsflächen führen, sind unzulässig, sofern nicht zuvor eine fachlich geprüfte Fortschreibung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine entsprechende zusätzliche Kompensation erfolgt.

Die Rodung oder Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brutund Setzzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzbeseitigung und der Geländevorbereitung ist der betroffene Bereich durch eine fachkundige Person auf aktuell besetzte Nester sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Das Kontrollergebnis ist schriftlich und fotografisch zu dokumentieren und der Gemeinde auf Verlangen vorzulegen. Bei einem positiven Befund sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baufeldfreimachung sind ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine fachkundige Baufeldkontrolle vorzunehmen. Bei festgestellten Brutvorkommen dürfen die betroffenen Flächen bis zum Abschluss des Brutgeschäfts und bis zum selbstständigen Ausfliegen der Jungvögel nicht beansprucht werden. Eine dauerhafte ökologische Baubegleitung oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen ist nach dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht erforderlich. Voraussetzung hierfür ist die vollständige Einhaltung der festgesetzten und unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Im Zuge der Bauausführung ist die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu überwachen. Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und vorrangig innerhalb des Vorhabengrundstücks wiederzuverwenden. Die verbleibenden Vegetations- und Versickerungsflächen dürfen nicht als Lager-, Fahr- oder Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden. Verdichtungen sind zu vermeiden beziehungsweise vor Herstellung der Freiflächen fachgerecht zu beseitigen. Werden bei Erdarbeiten bodenfremde Auffüllungen, Verfärbungen, Gerüche oder sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu beteiligen.

Die dauerhaft betriebsbereite Herstellung der Zisterne mit einem nutzbaren Speichervolumen von mindestens 5,0 m³ ist vor Aufnahme der Wohnnutzung nachzuweisen. Der Überlauf ist vorrangig über eine ausreichend mächtige belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück schadlos zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse, des Grundwasserschutzes oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Anforderungen nicht zulässig oder technisch nicht möglich ist, ist die abweichende Entwässerung vor ihrer Herstellung mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Die Lage des Plangebiets in der
Die sachgerechte Herstellung der Dachbegrünung und der Grundstücksfreiflächen ist spätestens innerhalb der ersten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode durch ein Aufmaß, eine Fotodokumentation und ein Abnahmeprotokoll nachzuweisen. Die Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 15 cm und einer artenreichen, standortgerechten und trockenheitsverträglichen Kräuter-Gräser-Mischung herzustellen. Reine

Sedum-Matten, Sedum-Monokulturen und überwiegend aus Sedum-Arten bestehende Begrünungen erfüllen die festgesetzten Anforderungen nicht. Gehölzpflanzungen sind entsprechend der festgesetzten Artenauswahl und den bestimmten Pflanzqualitäten herzustellen.

Die angelegten Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen sind nach Abschluss der Herstellung sowie nach dem ersten, dritten und fünften Entwicklungsjahr auf ihre Flächengröße, ihren Anwuchs, ihre Vegetationsdeckung, ihre Artenzusammensetzung und ihren Pflegezustand zu kontrollieren. Abgestorbene oder nicht angewachsene Gehölze sind spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Fehlstellen in der Dachbegrünung oder in den bodengebundenen Vegetationsflächen sind fachgerecht nachzusäen oder nachzupflanzen. Nach Abschluss des fünften Entwicklungsjahres genügt die regelmäßige Unterhaltungskontrolle durch den Grundstückseigentümer beziehungsweise den Vorhabenträger.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme ist ferner zu kontrollieren, dass die Außenbeleuchtung den Festsetzungen zur insekten- und vogelfreundlichen Beleuchtung entspricht, transparente und spiegelnde Bauteile mit einem erhöhten Vogelschlagrisiko vogelsicher ausgeführt wurden und Zäune die festgesetzte Kleintierdurchlässigkeit aufweisen. Spätere Veränderungen der Beleuchtungsanlagen, Verglasungen oder Einfriedungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung des festgesetzten Schutzniveaus führen.

Werden Abweichungen, Funktionsdefizite oder unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt, hat der Vorhabenträger innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. In Betracht kommen insbesondere Nachpflanzungen, die Wiederherstellung oder Ergänzung der Dachbegrünung, der Austausch ungeeigneter Beleuchtungseinrichtungen, die Nachrüstung von Vogelschutzmarkierungen, die Beseitigung nicht zulässiger Flächenbefestigungen, Maßnahmen zur Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit sowie die Zuordnung zusätzlicher Ökopunkte. Die erfolgreiche Mängelbeseitigung ist der Gemeinde nachzuweisen. Die Kosten der Herstellung, Pflege, Kontrolle, Nachbesserung und erforderlichen Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Einbezogen werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase, vernünftige Planungsalternativen, die bauleitplanerische Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG.

Mit der Planung schafft die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines konkret geplanten Mehrfamilienwohngebäudes mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der baulichen Ergänzung des Siedlungsbereichs nördlich der Rosengartenstraße. Die Umsetzung wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag verbindlich auf das geprüfte Vorhaben begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 917 m². Davon entfallen 747 m² auf das bislang unbebaute Vorhabengrundstück Flst. Nr. 3774 und 116 m² auf eine bereits vollständig versiegelte und unverändert bleibende Teilfläche der Rosengartenstraße, Flst. Nr. 3773, sowie 54 m² Stellplatzfläche auf Flst. Nr. 5078 (teilweise). Die Wegeparzelle Nr. 5077 gehört nicht zum Geltungsbereich. Das Vorhabengrundstück wird derzeit als siedlungsnahe Garten- und Freifläche genutzt. Es weist Rasen- und Krautbestände, kleinräumige Saumstrukturen, Sträucher, Hecken sowie einzelne Zier- und Nutzgehölze auf. Gesetzlich geschützte Biotope, dauerhaft wasserführende Bereiche, Höhlenbäume oder sonstige besonders hochwertige Habitatstrukturen wurden innerhalb des Eingriffsbereichs nicht festgestellt.

Die Planung ermöglicht eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Hauptanlagen und eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9. Damit kann ein erheblicher Anteil des 747 m² großen Vorhabengrundstücks baulich genutzt, befestigt oder versiegelt werden. Mindestens 74,7 m² des Grundstücks bleiben als bodengebundene Vegetationsfläche erhalten beziehungsweise werden neu angelegt. Zusätzlich werden mindestens 96 m² Dachfläche artenreich extensiv begrünt. Die bestehende Verkehrsfläche der Rosengartenstraße wird durch die Planung nicht verändert.

Für das Schutzgut Fläche führt die Planung zu einer intensiveren baulichen Nutzung einer bislang unbebauten Gartenfläche. Die Flächeninanspruchnahme ist wegen der konkreten Vorhabenplanung, der erforderlichen Gebäude-, Stellplatz-, Zufahrts- und Feuerwehrflächen sowie der geringen Grundstücksgröße nicht vollständig vermeidbar. Die kompakte Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht jedoch die Schaffung von zehn Wohneinheiten auf einer begrenzten Grundstücksfläche und verhindert damit eine wesentlich flächenintensivere Wohnraumbereitstellung an anderer Stelle.

Das Schutzgut Boden ist durch die Überbauung und Versiegelung erheblich betroffen. Nach den amtlichen Bodendaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist dem Standort die Kartiereinheit w50 „Tiefes Kolluvium, zum Teil kalkhaltig, aus lössreichen holozänen Abschwemmmassen“ zuzuordnen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sehr hoch und die Filter- und Pufferfunktion mittel bis hoch bewertet. Hieraus ergibt sich eine Gesamtwertstufe von 3,17. Im für die Bilanzierung maßgeblichen Worst-Case gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf insgesamt 726,3 m² vollständig verloren. Auf 74,7 m² werden die Bodenfunktionen durch die Herstellung bodengebundener Vegetationsflächen erhalten.

Die Auswirkungen auf den Boden werden durch eine flächensparende Bauausführung, den Schutz der verbleibenden Freiflächen, die getrennte Behandlung von Ober- und Unterboden, die vorrangige Wiederverwendung geeigneten Bodenmaterials und die Wiederherstellung verdichteter Flächen gemindert. Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich im gesamten Schichtenaufbau teilversiegelt oder wasserdurchlässig auszuführen. Da die textlichen Festsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen auch andere Befestigungsarten zulassen, wurden die betreffenden Flächen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorsorglich als vollständig versiegelt bewertet.

Die Versiegelung verringert die natürliche Versickerung und Grundwasserneubildung und erhöht ohne Gegenmaßnahmen den Oberflächenabfluss. Zur Minderung dieser Auswirkungen werden Dachflächen begrünt und das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer dauerhaft betriebsbereiten Zisterne mit mindestens 5,0 m³ nutzbarem Speichervolumen gesammelt. Das Wasser ist zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zu verwenden. Der Überlauf wird vorrangig über eine belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickert. Eine Einleitung in den Kanal kommt nur in Betracht, wenn die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse, des Grundwasserschutzes oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Anforderungen nicht zulässig oder technisch nicht möglich ist. Die Anforderungen der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG-039 „Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“ sind bei Planung, Bauausführung, Versickerung und Nutzung einzuhalten.

Durch die Überbauung und Befestigung bislang begrünter Flächen gehen Verdunstungs-, Kühlungs- und Staubbindungsfunktionen verloren. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bleiben die Auswirkungen auf das örtliche Klima räumlich begrenzt. Die artenreiche extensive Dachbegrünung, die verbleibenden bodengebundenen Vegetationsflächen, die gebietsheimischen Gehölzpflanzungen sowie die Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers vermindern die Aufheizung und unterstützen die Verdunstung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf überörtliche klimatische Austauschfunktionen oder die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen wird die vorhandene Gartenvegetation im Bereich der Gebäude-, Zufahrts-, Stellplatz- und Nebenflächen weitgehend beseitigt. Als Ausgleich innerhalb des Vorhabengrundstücks werden mindestens 74,7 m² bodengebundene Garten- und Vegetationsfläche angelegt und mindestens 96 m² Dachfläche extensiv begrünt. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten des Naturraums 226 „Bergstraße“ und des Vorkommensgebiets 4.2 „Oberrheingraben“ in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu verwenden. Vegetationsfreie Schottergärten sowie Geotextilien oder Vegetationsblocker zur Gestaltung von Vegetationsflächen sind ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung beruht auf den Ortsbegehungen vom 17.07.2026 und 02.08.2026 sowie der Bewertung der vorhandenen Habitatstrukturen. Innerhalb des Eingriffs-

bereichs wurden keine dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, keine Höhlenbäume, keine Fledermausquartiere und keine für Reptilien essenziellen Habitatstrukturen festgestellt. Die Gartenfläche kann von allgemein verbreiteten Vogelarten zur Nahrungssuche und saisonal zur Brut genutzt werden. Eine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat oder als Bestandteil einer unersetzbaren Lebensraumverbindung besteht nicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch verbindliche Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung sind grundsätzlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Unmittelbar vor Beginn der Arbeiten erfolgt eine fachkundige Kontrolle auf aktuell besetzte Nester und geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ergänzend gelten Anforderungen an eine insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung, die Kleintierdurchlässigkeit von Zäunen und den Schutz vor Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Bauteilen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Das Landschafts- und Ortsbild verändert sich durch die Errichtung des Mehrfamilienwohngebäudes am nördlichen Rand der bestehenden Bebauung. Die wahrnehmbare Veränderung wird durch die konkret festgesetzte Stellung, Kubatur und Höhenentwicklung des Gebäudes, das zurückgesetzte oberste Geschoss, die Dachbegrünung und die vorgesehene Freiflächengestaltung begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines überörtlich bedeutsamen Landschaftsbildes oder eines landschaftlich ungestörten Freiraums ist aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Bebauung nicht zu erwarten.

Für den Menschen entstehen während der Bauphase zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Lärm, Staub und Erschütterungen. Diese Auswirkungen sind durch die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung, der Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und der geringen planbedingten

Innerhalb des Plangebiets sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale oder Bodendenkmale kartiert. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch das Kulturdenkmal „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus“ an. Da bislang unbekannte archäologische Funde oder Befunde nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind die Anzeige-, Erhaltungs- und Unterrichtungspflichten nach § 20 DSchG Baden-Württemberg zu beachten. Funde und Fundstellen sind unverzüglich anzuzeigen und bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige unverändert zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter fachlicher Heranziehung der Anlage 2 zur Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Der Biotopwert des Bestands beträgt einschließlich

der unverändert bleibenden Verkehrsfläche 6.524,0 Ökopunkte. Für den Planungszustand ergeben sich 1.579,4 Ökopunkte und damit ein Biotopwertdefizit von 4.944,6 Ökopunkten. Für das Schutzgut Boden beträgt der Bestandswert 10.156,7 Ökopunkte und der Planungswert 947,2 Ökopunkte. Das Bodenwertdefizit beläuft sich damit auf 9.209,5 Ökopunkte.

Insgesamt verbleibt nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 14.154,1 Ökopunkten. Zur vollständigen Bewältigung des Eingriffs werden aufgerundet mindestens 14.150 anerkannte und verfügbare Ökopunkte extern zugeordnet. Anerkennung, Verfügbarkeit, Ausschluss einer Doppelbelegung, dauerhafte Zuordnung und Abbuchung sind vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und im Durchführungsvertrag verbindlich zu sichern.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit wesentlich geringeren Umweltauswirkungen bestehen unter Beibehaltung des Planungsziels nicht. Eine Verschiebung des Gebäudes nach Norden beziehungsweise weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich scheidet insbesondere aus, weil hierdurch die zulässige Lauflänge der Feuerwehr von 50 m überschritten würde. Die für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Stellplätze erforderliche Hof- und Zufahrtsfläche kann deshalb nicht vollständig zugunsten zusätzlicher Vegetationsflächen entfallen. Eine Verringerung der baulichen Dichte würde zugleich das Ziel einer flächeneffizienten Bereitstellung von zehn Wohneinheiten wesentlich beeinträchtigen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung zwar erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope vorbereitet, diese Eingriffe jedoch zahlenmäßig vollständig ermittelt und durch verbindliche Vermeidungs-, Minderungs- und externe Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden können. Unter der Voraussetzung, dass mindestens 14.150 Ökopunkte vor dem Satzungsbeschluss wirksam und dauerhaft zugeordnet werden und sämtliche festgesetzten sowie vertraglich gesicherten Maßnahmen umgesetzt werden, verbleibt kein ungedecktes Kompensationsdefizit. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans entgegenstehen, sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Lautertal, im 30.03.2026
Ergänzt (Entwurf): 28.08.2026 / 07.10.2026 / 12.10.2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen