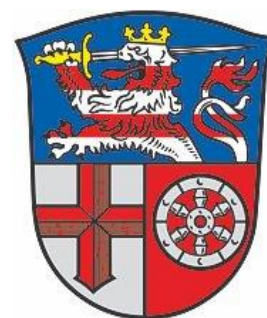


**Stadt Heppenheim
Stadtteil Mittershausen-Scheuerberg**



Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schlechtberg I“

Begründung mit Umweltbericht

April 2015

Bearbeitung:
M.Sc. Johannes Rettberg
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
Dipl.-Ing. Christiane Winter (Landschaftsplanerin)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A - BEGRÜNDUNG**

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans.....	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Rechtsgrundlagen.....	5
4.	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	5
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungsplan	7
4.4	Schutzgebietsausweisungen	7
5.	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
6.	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	8
7.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	9
8.	Artenschutz	9
9.	Immissionsschutz	10
10.	Belange der Wasserwirtschaft	10
10.1	Wasserversorgung /Löschwasser.....	10
10.2	Abwasserbeseitigung	10
10.3	Oberirdische Gewässer	10
10.4	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	11
11.	Altlasten.....	11
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	11
13.	Städtebauliches Konzept.....	11
14.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
14.1	Art der baulichen Nutzung	12
14.2	Maß der baulichen Nutzung	12
14.3	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse	12
14.4	Höhe baulicher Anlagen	12
14.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
14.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
14.7	Beschränkung der Zahl der Wohnungen für Wohngebäude	13
14.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
14.8.1	Maßnahmen für den Artenschutz	13
14.8.2	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser	13
14.8.3	Oberflächenbefestigung	13
14.9	Grundstücksbepflanzung.....	13
14.10	Erhaltung von Bäumen und Gehölzen.....	14
14.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
15.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14

15.1	Dachgestaltung	14
15.2	Mülltonnenabstellplätze	14
16.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	14
16.1	Verbal-argumentative Einordnung	14
16.2	Bilanzierung	15
16.3	Ausgleich	16
17.	Bodenordnung	16
18.	Flächenstatistik	16
19.	Einleitung.....	18
19.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	18
19.1.1	Art des Vorhabens.....	18
19.1.2	Wesentliche Festsetzungen	18
19.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	18
19.1.4	Vorsorgender Bodenschutz	18
19.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	19
19.2.1	Fachgesetze.....	19
19.2.2	Umweltschutzziele.....	19
19.2.3	Schutzgebiete	21
19.2.4	Fachplanungen	21
19.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	22
19.3.1	Schutzgut Mensch.....	22
19.3.2	Schutzgut Boden.....	22
19.3.3	Schutzgut Wasser	23
19.3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	23
19.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	24
19.3.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	25
19.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
19.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	26
19.4	Zusammenfassung.....	26
19.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	26
19.6	Alternativenprüfung	26
19.7	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung.....	27
20.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
21.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: hessenviwer)	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Am Schlechtberg I“ (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)	5
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan (o.M.)	6
Abbildung 5: Bestandsituation, Mai 2014; Zufahrtsmöglichkeit aufs Gelände mit Straße „Am Pfalzbach“	8
Abbildung 6: Bestandsituation, Mai 2014	9
Abbildung 7: Ausgleichsfläche Ökokonto	16
Abbildung 8: Bestandsplan Biotoptypen	24

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung geplant.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Da das geplante Vorhaben keine privilegierte Nutzung darstellt, ist eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Deshalb sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadt Heppenheim, im Stadtteil Mittershausen-Scheuerberg. Es befindet sich im Ortsteil Scheuerberg im Bereich der südlichen Ortseinfahrt östlich der Straße „Am Pfalzbach“. Das Plangebiet hat eine Größe von 1.321 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 3, Gemarkung Mittershausen die Flurstücke Nr. 64/19 (Straße „Am Pfalzbach“) und Nr. 18/6 (jeweils teilweise).

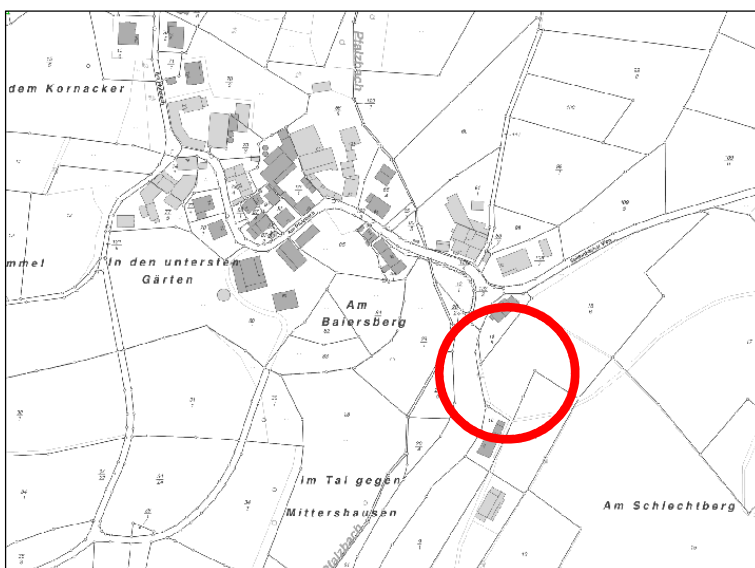


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: hessenviewer)

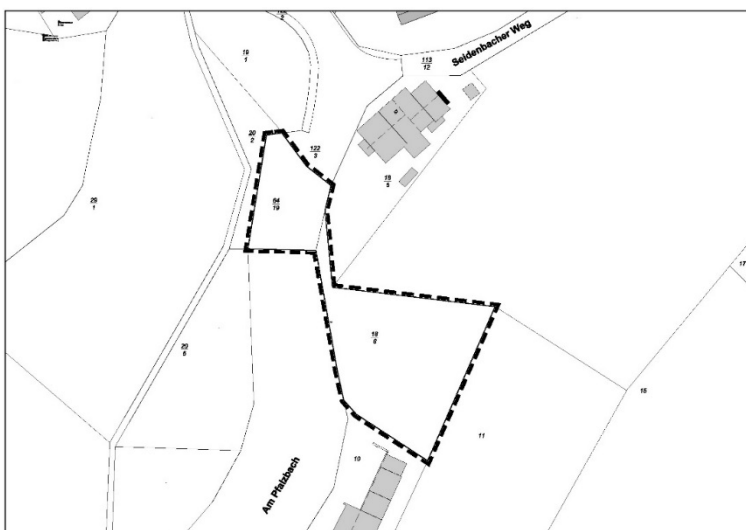


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Am Schlechtberg I“ (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

4. Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

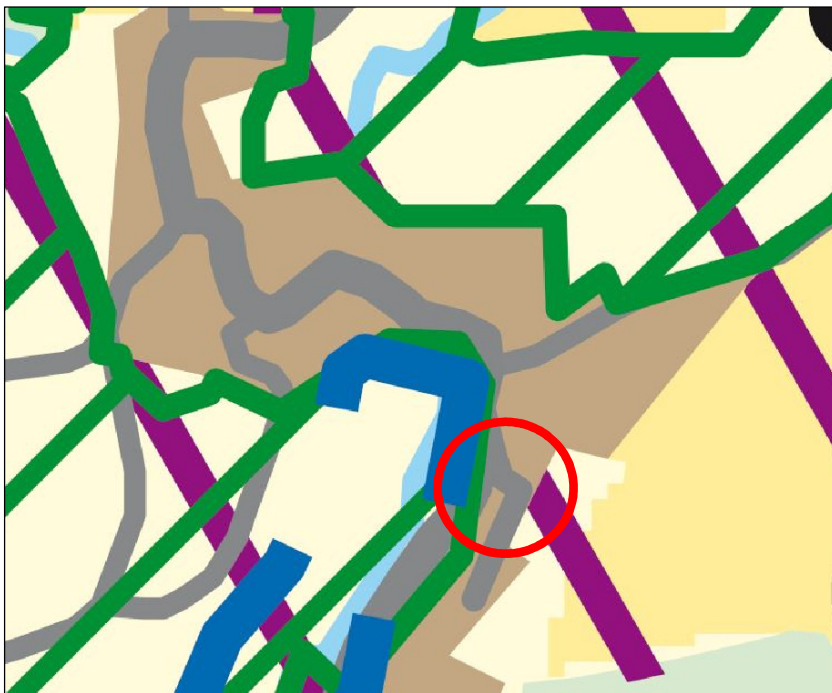


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

4.2 Flächennutzungsplan

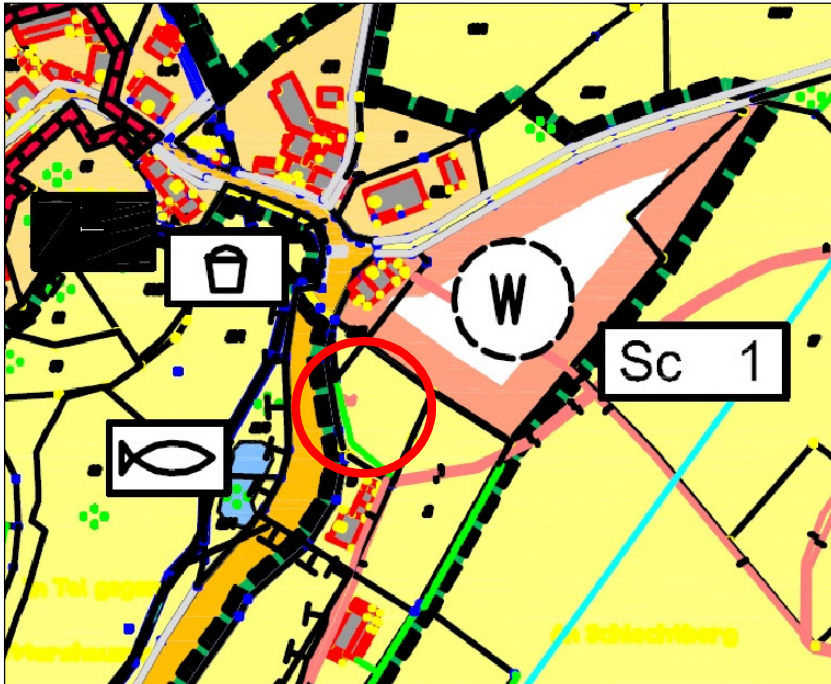


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan (o.M.)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim von 2006 ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die Stadt in diesem Fall trotzdem von einem „Entwickeln“ ausgeht.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Die Darstellungen können folglich nur als grobes Raster bewertet werden, eine parzellenscharfe Abgrenzung von Bauflächen entspricht nicht der Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes. Hierdurch hat dieser in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Genauigkeit als Bebauungspläne. Gleichwohl sind die zeichnerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan – technisch bedingt – meist exakt und parzellenscharf. Die parzellenscharfe Abgrenzung verschiedenartiger Flächen voneinander gehört aber i.allg. nicht zu den Grundzügen des Flächennutzungsplanes. Entscheidend ist, dass die planerische Konzeption des Flächennutzungsplanes gewahrt bleibt, welche mit der ausgewiesenen Fläche „Am Schlechtberg“ eine Wohnflächenentwicklung vorsieht.

Vor diesem Hintergrund ist die Rechtswirkung der Flächendarstellung vor allem von Einzelgrundstücken an den Siedlungsrändern zu werten. Für die Ausweisung eines Baugebietes durch Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB die entsprechende Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan Voraussetzung. In den Randbereichen ist aus den o.g. Gründen die Darstellung der Baufläche im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu bewerten.

Mit dem „Entwickeln“ hat sich u.a. ein Urteil des BVerwG vom 26.2.1999 (4 CN 6/98) wie folgt befasst:

„Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein (reines) Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalls darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Handelt es sich lediglich um „Randflächen“, kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden, andernfalls wird diese Grenze überschritten.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um eine Randfläche, die an die „Wohnbaufläche, Planung Sc 1“ des Flächennutzungsplanes anschließt. Ebenfalls ist hiermit die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans gewahrt.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.4 Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“ (ca. 400m Luftlinie) sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 6318-450 „Felswände des Vorderen Odenwalds“ (ca. 1,3 km Luftlinie). Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

5. Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen für Heppenheim erfolgte bereits auf der übergeordneten Ebene im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010. Die Überplanung des Gebietes als Wohngebiet entspricht den Darstellungen der übergeordneten Planungsebene als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Ausschlaggebend für die Wohnbauentwicklung an dieser Stelle ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung nördlich und südlich angrenzend. Anders als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche (Planung) „Am Schlechtberg“ bietet sich die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Fläche wegen der bereits vorhandenen Erschließung über einen Erschließungsweg und vorhandener Versorgungsleitungen für die Abrundung des Ortsteils an.

Hierfür ist jedoch die Inanspruchnahme von ca. 750 m² landwirtschaftlicher Flächen notwendig. Trotz des Wegfalls von einer sehr kleinen landwirtschaftlichen Fläche steht in Heppenheim-Scheuerberg noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Fachbereich Landwirtschaft beim Kreis Bergstraße aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wegen der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme gegen die Maßnahme keine Bedenken erhoben.

Aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche gehen der Landwirtschaft zunehmend wertvolle Böden verloren. Dieser Verlust ist jedoch eine Tatsache, die bei den meisten der Bodennutzung betreffenden Planungen, sei es die von Infrastrukturmaßnahmen oder die eines Baugebietes, zu verzeichnen ist. Oft ist es unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung u.a. zu Gunsten der Belange der Wohnversorgung zurückzustellen, da sonst eine den Bedürfnissen der Einwohner gerecht werdende Fortentwicklung der Städte und Gemeinden nicht möglich wäre.

Für die Siedlungsentwicklung legt der Flächennutzungsplan fest, dass der über die Eigenentwicklung der Kernstadt und der Stadtteile hinaus gehende Flächenbedarf - entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung einer nachhaltigen Regionalentwicklung - auf die Kernstadt zu konzentrieren ist. Den Stadtteilen wird eine Eigenentwicklung zugestanden, die aus dem Flächenbedarf

der ortsansässigen Bevölkerung und der vorhandenen gewerblichen Betriebe resultiert. Da es sich bei dem vorliegenden Bauwunsch, der Auslöser dieser Bauleitplanung ist, um eine ortsansässige Familie handelt, entspricht dies dem Eigenbedarf des Ortsteils Scheuerberg und wird von der Stadt unterstützt.

Jedoch stehen in dem Ortsteil Scheuerberg seit Jahren keine alternativen Wohnbauflächen oder bauleitplanerisch vorbereitete Flächen zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung. Mit der entsprechenden Erhebung von Potenzialflächen und Verstärkung der Innenentwicklung beschäftigt sich die Stadt Heppenheim aktiv bereits seit 2004. Das hierfür erstellte Baulandkataster ermöglicht einen Überblick über vorhandene Baulücken und sonstige Bauflächen in der Stadt. Von den 214 Potentialflächen (Stand 2011) liegen jedoch keine Flächen in Scheuerberg. Trotz verschiedener städtischer Bemühungen konnte in Scheuerberg in der Vergangenheit keine Grundstücksentwicklung aktiviert werden, da bei den Grundstückseigentümern kein Interesse an der Entwicklung bestand oder aber die Nachfrage und damit der Eigenbedarf im Stadtteil gefehlt haben.

Ergänzend ist einzubeziehen, dass eine Realisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Am Schlechtberg“ zukünftig nicht absehbar ist. In den vergangenen 15 Jahren gab es verschiedene Versuche zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern, die Entwicklung des Gebietes voranzubringen. Jedoch scheiterte diese bislang aufgrund der Rahmenbedingungen (Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer, schwierige Topographie und Erschließungssituation, geringe Nachfrage nach Bauplätzen in den Stadtteilen, hohes Vermarktungsrisiko, etc.).

6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am südöstlichen Ortsrand von Scheuerberg, östlich der Straße „Am Pfalzbach“. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets liegt an einem schwach nach Nordwest geneigten Hang.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen dient es zur Lagerung von landwirtschaftlichen Gerät und von Heuballen.

Westlich verläuft die Straße „Am Pfalzbach“. Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine versiegelte Fläche. Diese dient als Zufahrt für das angrenzende Grundstück „Am Pfalzbach“ Nr. 55. Zwischen Zufahrt und landwirtschaftlich Fläche befindet sich eine ca. 3 m breite Böschung mit Gehölzbestand.

Nördlich und südlich grenzen jeweils 2-geschossige Wohngebäude an.



Abbildung 5: Bestandsituation, Mai 2014; Zufahrtsmöglichkeit aufs Gelände mit Straße „Am Pfalzbach“



Abbildung 6: Bestandsituation, Mai 2014

7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche und Lagerfläche genutzt. Im Nordwesten liegt ein Teilbereich der Straße „Am Pfalzbach“ innerhalb des Geltungsbereiches. Im Norden und Süden schließen sich Wohngrundstücke an, im Osten weitere landwirtschaftliche Flächen.

Für detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale wird auf die Umweltprüfung in Teil B dieser Begründung verwiesen.

8. Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzgutachten vor (Artenschutzgutachten Bebauungsplan Heppenheim-Scheuerberg, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2014), das nachfolgend zusammengefasst dargestellt wird.

Von der Planung können nach § 44 BNatSchG streng geschützte Tierarten betroffen sein, so dass eine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Potenzialeinschätzung.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden für Fledermäuse, die Zauneidechse, Gehölzbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter jeweils die Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In den Prüfbögen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in der unten stehenden Tabelle keiner der Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen haben vor allem zum Ziel, vorhandene Biotope für Vögel, Fledermäuse und für potenziell vorkommende Zauneidechsen zu erhalten. Es handelt sich dabei um Gehölze, Säume und Böschungen.

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Artengruppe
M 1	Räumung des Baufeldes in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Es wird nicht erwartet, dass eventuell vorkommende Zauneidechsen ihr Winterquartier im Bereich des Grünlandes wählen, sondern im Bereich von Böschung und Saum	Vögel Fledermäuse
M 2	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.	Fledermäuse
M 3	Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Säumen und Böschungen. Schutz dieser Strukturen während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun o.ä..	Vögel Fledermäuse Reptilien

9. Immissionsschutz

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Straße „Am Pfalzbach“ ein. Die Straße verläuft in einem Abstand von etwa 20 m westlich zum geplanten Wohngebäude. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung und der topographisch niedrigeren Lage der Straße ist mit keinen Einschränkungen für das Plangebiet zu rechnen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes werden keine Festsetzungen zu Lärminderungsmaßnahmen getroffen.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung /Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW- Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung (Abwasser) des Grundstückes erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Ortskanalisation.

10.3 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Pfalzbach verläuft westlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung.

10.4 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

11. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist jedoch darauf hin, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da) zu informieren.

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei der Überplanung des Gebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Beschränkung der maximal überbaubaren Grundfläche und den zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen und Bäumen werden positive Auswirkungen auf das Kleinklima erzielt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Die Belange des Klimaschutzes sind bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011 berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 28.03.2009 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

13. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Satteldach oder Walm-dach geplant. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt von der Straße „Am Pfalzbach“ aus.

Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim ermittelt. Diese sieht für Zweifamilienhäuser 3 Stellplätze je Haus vor, sofern diese einzeln anfahrbar sind.

Die gehölzbestandene Böschung an der Zufahrt wird erhalten.

14. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten und der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei sind außer Wohngebäude alle nach § 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da das Plangebiet lediglich dem Wohnen dienen soll.

Die ausgeschlossenen Anlagen würden an dieser Stelle die beabsichtigte Nutzungsstruktur stören, zusätzlichen Verkehr verursachen und notwendige Stellplätze benötigen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

14.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Dichtevorgaben orientieren sich an der Bebauung in der näheren Umgebung und ermöglichen gleichzeitig das geplante städtebauliche Konzept.

Die Unterschreitungen der maximal in einem reinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ und GFZ sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Versiegelung des Plangebietes und das Volumen des Gebäudes zu begrenzen.

14.4 Höhe baulicher Anlagen

Als zusätzliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden Regelungen zur max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) sowie zur max. Außenwandhöhe (Traufhöhe) getroffen. Die Begrenzung dieser Höhen ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung des Gebäudes nicht abschließend geregelt ist.

Die maximal zulässigen Höhen gewährleisten, dass sich neue Gebäude harmonisch in die angrenzende Bebauung einfügen.

14.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Gemäß dem Bestand in der näheren Umgebung wird für das Wohngebäude ein Baufenster festgesetzt, das zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhält und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität der Lage des geplanten Baukörpers gewährleistet.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie eingeschossigen An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden auf 1/3 der Gebäudeaußenwand um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen.

Es wird eine offene Bauweise beschränkt auf Einzelhäuser festgesetzt. Dies gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

14.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind auf dem gesamten Grundstück nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig. Diese Regelung wird aus Gründen der Verminderung der möglichen Versiegelung insbesondere im Bereich der Gärten getroffen.

14.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen für Wohngebäude

Mit der Regelung, dass maximal zwei Wohnungen für das Wohngebäude errichtet werden dürfen, wird verhindert, dass Mehrfamilienhäuser entstehen und gewährleistet, dass die Grundstücksflächen durch den erforderlichen Stellplatznachweis nicht größtenteils durch Stellplätze in Anspruch genommen werden.

14.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Ergänzend werden die festgesetzten zeitlichen Einschränkungen für die Bauausführung entsprechend des Artenschutzgutachtens in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Heppenheim vereinbart.

14.8.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser - soweit wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen – auf dem Grundstück zu versickern oder in geeignete Rückhalteinrichtungen oder Zisternen zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden ist. Ein möglicher Überlauf soll über den nächst gelegenen öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Die Versickerung oder Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses sowie damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

14.8.3 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

14.9 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten eine Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzungen belassen dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

Die Festsetzungen sollen über die Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) hinaus sicherstellen, dass die nicht überbauten oder nicht als Garagen, Carports, Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen begrünt werden. Nach § 8 Abs. 1 Satz 2 HBO finden die Regelungen des Satzes 1 keine Anwendung, wenn soweit Bebauungspläne Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

14.10 Erhaltung von Bäumen und Gehölzen

Im Geltungsbereich befinden sich Baum- und Gehölzbestände, die den Charakter des Gebiets prägen: hierzu zählen insbesondere die entlang des Erschließungsweges vorhandenen Bäume. Diese Bäume sowie die Gehölzfläche werden als zum Erhalt festgesetzt, um die durchgrünte Eigenart des Gebietes zu wahren und die ökologisch wertvollen Altbäume zu schützen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass abgängige Gehölze durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen sind.

14.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzte Planbereich gewährleistet den Anschluss des angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 10 an die öffentliche Verkehrsfläche. Weiterhin wird durch diese Festsetzung die Ver- und Entsorgung seitens der Versorgungsträger sichergestellt.

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Dachgestaltung

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung werden Vorgaben zur Dachgestaltung gemacht.

In dem Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung getroffen, die einerseits dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielräume lassen, andererseits aber einen homogenen Gesamteindruck gewährleisten.

15.2 Mülltonnenabstellplätze

Um Einblicke in Mülltonnenabstellplätze zu vermeiden und ihre optische Integration in die Vorgartenzone zu gewährleisten, werden hierzu Abschirmungsmaßnahmen festgesetzt.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

16.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiese),
- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche in einem kleinflächigen Bereich,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung in einem kleinflächigen Bereich,
- Erwärmung des Lokalklimas durch die geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas,

- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme eines bisher landwirtschaftlich geprägten Bereiches.

Minimierung und Ausgleich

- Beschränkung der überbaubaren Flächen,
- Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Begrünung der Baufläche,
- Versickerung des Niederschlagswassers,
- Erhalt der bestehenden Gehölz- und Baumbestände,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.

16.2 Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung des Bauvorhabens, das durch den Bebauungsplan ermöglicht wird.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 2: Numerische Bilanzierung nach KV

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Erläuterung					Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff						
06.910	Wiese, intensiv	21	729		15.309	
10.530	versiegelte Flächen mit Versickerung	6	483		2.898	
02.100	Gehölz, trocken bis frisch	36	109		3.924	
04.110	Baum, heimisch	31	300		9.300	
	Flächenabzug Bäume		-300		0	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						
11.715	Dachfläche, nicht begrünt	6		294		1.764
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung	6		147		882
11.221	Hausgarten, intensiv	14		430		6.020
10.530	versiegelte Flächen mit Versickerung	6		341		2.046
02.100	Gehölz, trocken bis frisch	36		109		3.924
04.110	Baum, heimisch	31		300		9.300
	Flächenabzug Bäume			-300		0
			1.321	1.321	31.431	23.936
					Defizit	7.495
					entspricht	24%

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 31.431 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich für die Planung 23.936 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 7.495 Wertpunkten, bzw. einem Defizit von 24 %.

16.3 Ausgleich

Der notwendige Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.495 Biotopwertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Heppenheim abgebucht. Die zugeordnete Ökokontomaßnahme befindet sich in der Gemarkung Heppenheim, Flur 58, Flurstück 1 tlw.. Auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von 68.779 m² wird ein Teil des Waldes aus der Bewirtschaftung herausgenommen und stillgelegt. Die Stilllegung ergibt insgesamt eine Aufwertung von 928.516 Wertpunkten mit einem durchschnittlichen Wert von 13,5 Punkten pro m².

Für den Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schlechtberg I“ werden von dieser Fläche 555 m² mit einem Wert von 7.495 m² benötigt. Die Teilfläche ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

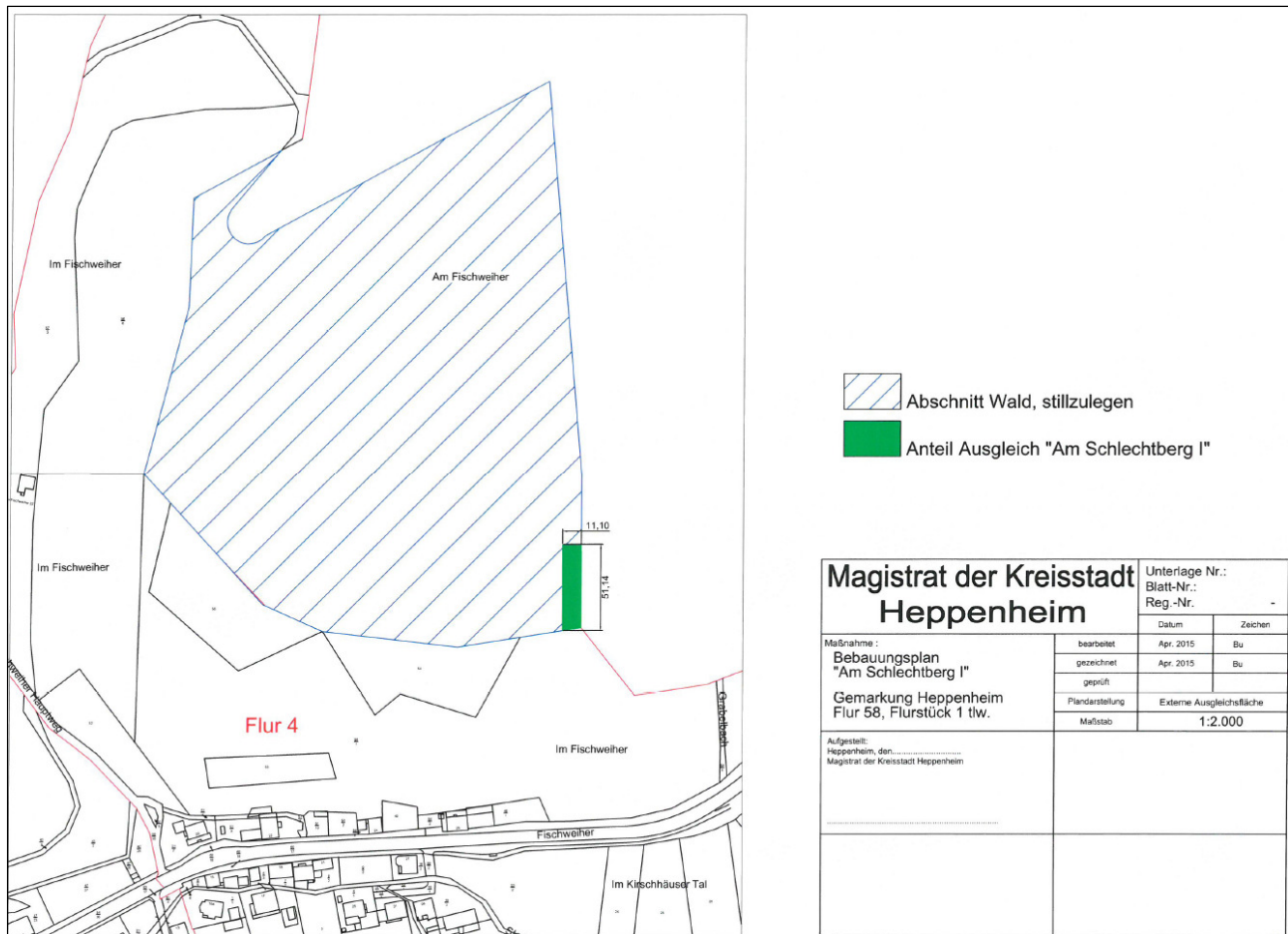


Abbildung 7: Ausgleichsfläche Ökokonto

17. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich und wird nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans vollzogen.

18. Flächenstatistik

Geltungsbereich	1.321 m²
Reines Wohngebiet	980 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	341 m ²

Umweltbericht

19. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

19.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

19.1.1 Art des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da das geplante Vorhaben keine privilegierte Nutzung darstellt, ist eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht nicht möglich.

19.1.2 Wesentliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgewiesen. Zulässig ist ein zweigeschossiges Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten.

Der Böschungsbereich im Westen ist als Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind prägende Bäume in diesem Bereich als zur Erhaltung festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung für das südlich angrenzende Wohngebäude und für das neu geplante Wohngebäude wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Ein Teilbereich der Straße „Am Pfalzbach“ wird innerhalb des Plangebietes als Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist zu versickern. Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Grundstücksbegrünung sowie zur Dachgestaltung.

19.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich Bebauungsplan	1.321 m²
Reines Wohngebiet	980 m ²
<i>davon Fläche zum Erhalt</i>	<i>109 m²</i>
Verkehrsflächen	341 m ²

Städtebauliche Werte

WR 980 m² x GRZ 0,3 = 294 m² überbaubare Fläche

19.1.4 Vorsorgender Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Bebauung einer Fläche, die bisher lediglich landwirtschaftlich nutzbar war. Die Notwendigkeit der Planung wird in den Kapiteln 1 und 5 begründet. Auf die geringe Flächeninanspruchnahme von ca. 750 m² landwirtschaftlicher Fläche wird hingewiesen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind detailliert unter Kapitel 19.3.2 aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

19.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

19.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen sind beachtlich:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

19.2.2 Umweltschutzziele

Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen.
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage
Bundes-Immissions-schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Schutzgut Landschaft

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.

19.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebietssystem Natura 2000

Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Gebiete sind das FFH-Gebiet (Nr. 6218-302) „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“ (ca. 400m Luftlinie) sowie das Vogelschutzgebiet (Nr. 6318-450) „Felswände des Vorderen Odenwalds“ (ca. 1,3 km Luftlinie). Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Gebiete zu rechnen.

Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz-, Wasserschutz- oder Denkmalschutzrecht vorhanden.

19.2.4 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

19.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

19.3.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Mensch		
- landwirtschaftliche Nutzfläche - Lage am Ortsrand, angrenzend weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen - Gesamtlandschaftsraum hat eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, das Plangebiet selber hat aufgrund der Kleinflächigkeit keine besondere Bedeutung für Naherholung und Freizeitgestaltung - Verlauf der Straße „Am Pfalzbach“ westlich des Plangebietes, keine Beeinträchtigungen durch Immissionen (Verkehrslärm) zu erwarten	- keine zu erwarten	- Erhalt von Gehölzbeständen
Bewertung: Durch die Planung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.		

19.3.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Boden		
- leichte Hanglage nach Nord-Westen, Böschung zur Straße - Höhen etwa 325-330 m ü.NN - Böden bestehen aus Braunerden bzw. Parabraunerden mit Bändern aus Decksediment über Flugsand über kristallinen Gesteinen des Diorit, Quarzdiorit sowie Granodiorit - Bodenfunktionen nach BFD5L: mittel - Empfindlichkeit gering - keine besondere Archivfunktion des Bodens - durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformter Boden - unversiegelte Bodenbereiche mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sind als wertvoll einzustufen - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden	- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche in einem kleinflächigen Bereich - Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich der Bebauung	- Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
Bewertung: Die Bodenfunktionen sind insgesamt als mittel zu bewerten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.		

19.3.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Wasser		
- hydrogeologische Einheit Kristallin des Odenwaldes - grundwasserleitende Gesteine sind Granit, Granodiorit, Diorit, Gabro, z.T. auch Gneise und metamorphe Schiefer des Kristallins - schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit weich - unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, das nächste Oberflächengewässer (Pfalzbach) befindet sich in ca. 30 m Entfernung	- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung in einem kleinflächigen Bereich	- möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad - Versickerung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen auf dem Grundstück - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung
Bewertung: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Versickerung des Niederschlagswassers ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.		

19.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Klima und Luft		
- Lage innerhalb der klimatisch begünstigten südwestlichen Ausläufer des Odenwalds, am Rande der Bergstraße - mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9° C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm - Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost - Wiesenfläche besitzt eine Bedeutung zur Kaltluftentstehung	- Verlust von Wiesenbereichen mit Bedeutung zur Kaltluftentstehung in einem untergeordneten Maß - Veränderungen der kleinklimatischen Situation sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten	- Erhalt von Gehölzbestand und Bäumen - Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
Bewertung: Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen.		

19.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

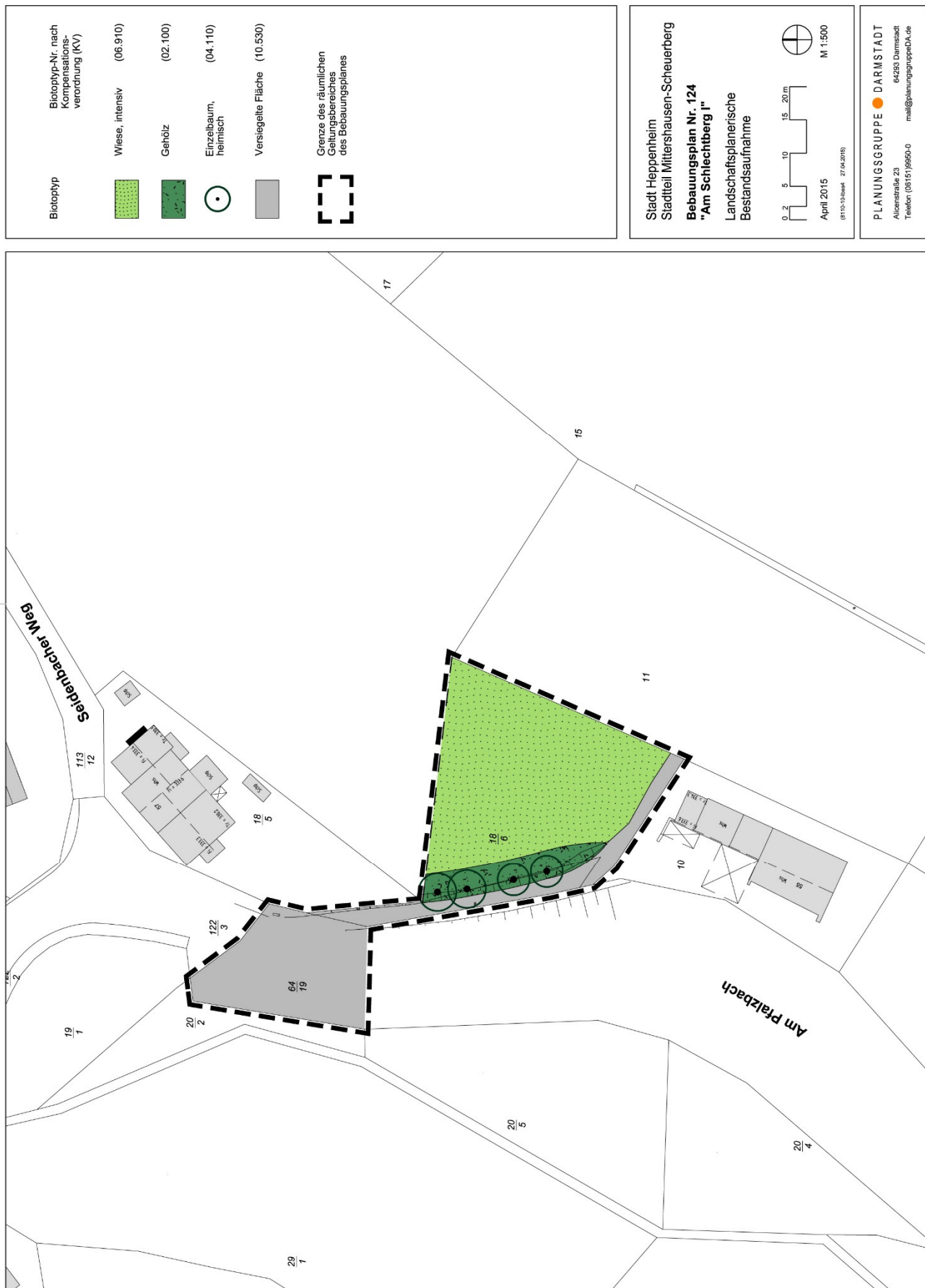


Abbildung 8: Bestandsplan Biotoptypen

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
- landwirtschaftliche Nutzfläche: Wiese, intensiv (Glatthaferwiese, Vorkommen von Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Sauerampfer, Weißklee), teilweise als Lagerfläche genutzt (Strohballen, Geräte), - Böschung mit Gehölzbestand (v.a. Hasel), 4 Großbäume (Eiche und Kirsche), - im Westen versiegelter Zufahrtsbereich zu angrenzendem Grundstück - Lage am Ortsrand, angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen, v.a. Wiesen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand - mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt Artenschutz - Artenschutzgutachten von BFL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2014 (vgl. Kap. 8) - Untersuchung auf Betroffenheit von streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG (Fledermäusen, Vögel und Reptilien) auf das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form einer Wiesenfläche - Veränderung des Artenspektrums Artenschutz - Störungen insbesondere durch Lärm, Bewegung und Licht während der Bauphase	- Erhalt von Gehölzbeständen und Bäumen - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Baum- und Gehölzpflanzungen, Hausgärten) - Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche Artenschutz - Räumung des Baufeldes in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). - Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden. - Erhalt von Bäumen, Sträuchern Säumen und Böschungen. - Schutz dieser Strukturen während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun o.ä..
Bewertung: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu rechnen.		

19.3.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Landschaft/Ortsbild		
- Lage am Ortsrand innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen - markante Böschungskante mit Baum- und Gehölzbestand - nördlich und südlich angrenzend jeweils ein zweigeschossiges Wohnhaus	- bauliche Überprägung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches	- Erhalt des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes an der Böschungskante - angepasste Höhenentwicklung des Gebäudes
Bewertung: Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild.		

19.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung	zur
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
- landwirtschaftliche Nutzfläche	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche in einem kleinflächigen Bereich	- nicht notwendig	
Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.			

19.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind für die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

19.4 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tab. 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna			X
Landschaft			X
Kultur und Sachgüter			X

19.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes aufgegeben. Im Plangebiet kommt es zu einer Wohnbebauung in Form eines Wohnhauses. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind nachteiligen Umweltauswirkungen nur in einem unterordneten Maß zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beibehalten wird. Auch der Baum- und Gehölzbestand auf der Böschung wird voraussichtlich erhalten.

19.6 Alternativenprüfung

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen für Heppenheim erfolgte bereits auf der übergeordneten Ebene im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010. Die Überplanung des Gebietes als Wohngebiet entspricht den Darstellungen der übergeordneten Planungsebene als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Ausschlaggebend für die Wohnbauentwicklung an dieser Stelle ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung nördlich und südlich angrenzend. Anders als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche (Planung) „Am Schlechtberg“ bietet sich die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Fläche wegen der bereits vorhandenen Erschließung über einen Erschließungsweg und vorhandener Versorgungsleitungen für die Abrundung des Ortsteils an und stellt im Prinzip eine Innenentwicklung dar.

19.7 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schlechtberg I“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan Stadt Heppenheim)
- Umweltatlas Hessen (HLUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- Bodenviewer Hessen (HLUG, bodenviewer.hessen.de)
- eigene Bestandserhebungen

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

20. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Monitoringmaßnahmen notwendig.

21. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Schlechtberg I“ wird am südlichen Ortsausgang des Stadtteiles Heppenheim-Scheuerberg eine Wohnbebauung ermöglicht.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt, Teilbereiche werden als Lagerfläche genutzt. Am Westrand befindet sich eine markante Böschung mit Baum- und Gehölzbestand.

Durch die vorliegende Planung kommt es, vor allem durch die Kleinflächigkeit des geplanten Vorhabens, zu keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen der im Umweltbericht behandelten Schutzgüter.

Für das Plangebiet werden auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von planungsrelevanten Tierarten vorgesehen.

Zur Verringerung und Vermeidung von negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Die Baum- und Gehölzbestände auf der Böschungskante werden zur Erhaltung festgesetzt. Außerdem werden Vorgaben zur Grundstücksbegrünung gemacht.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass es durch die Planung zu einem Biotopwertdefizit von 7.495 Biotopwertpunkten kommt. Das Defizit wird vom Ökokonto der Stadt Heppenheim abgebucht.