



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 4/03-22 und Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich „Kohlklinge“

Stand: 08.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Anlass der Planung	5
1.2. Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	5
1.2.2. Grundzüge der Planung	6
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	7
1.4. Bestandsbeschreibung.....	8
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	8
1.4.3. Erschließung	9
2. Verfahren	10
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	10
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	10
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	10
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	11
3.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	12
4. Auswirkungen der Planung	13
4.1. Verkehr.....	13
4.2. Technische Infrastruktur.....	14
4.3. Bodenschutz	14
5. Umweltbericht	15
5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	15
5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	15
5.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	15
5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	15
5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord	16
5.2.4. Gesetzlich geschützte Biotope	16
5.2.5. Biotopschutzwälder	16
5.2.6. Waldfunktionenkartierung.....	16
5.2.7. Geotope	17
5.2.8. Biotopverbund	17
5.2.9. Altlastenverdachtsflächen	17
5.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
5.4.1. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	18

5.4.2.	Schutzgut Mensch.....	19
5.4.3.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	20
5.4.4.	Schutzgut Fläche und Boden	25
5.4.5.	Schutzgut Wasser	27
5.4.6.	Schutzgut Luft/Klima	29
5.4.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
5.4.8.	Orts- und Landschaftsbild	30
5.4.9.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	32
5.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz	33
5.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	33
5.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	34
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
5.6.1.	Standortalternativen	43
5.6.2.	Konzeptalternativen	43
5.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete	44
5.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	44
5.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	44
5.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts.....	45
5.11.	Festsetzungen und Hinweise mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen im Bebauungsplan	47
5.11.1.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)	47
5.11.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	50
5.11.3.	Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften).....	50
5.12.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde.....	52
6.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	53
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	53
6.1.1.	Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	53
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	53
6.1.3.	Bauweise und Hausformen § 22 BauNVO	56
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO.....	57

6.1.5.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	57
6.1.6.	Fläche für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a.....	58
6.1.7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	58
6.1.8.	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	60
6.1.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	61
6.1.10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.....	64
6.2.	Hinweise.....	64
6.2.1.	Rechtsvorschriften	64
6.2.2.	Pflanzempfehlung	64
6.2.3.	Archäologische Funde	64
6.2.4.	Altlasten	65
6.3.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO-BW).....	65
6.3.1.	Gestaltung von Doppelhäusern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO.....	65
6.3.2.	Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO.....	66
6.3.3.	Einfriedungen.....	67
6.3.4.	Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO.....	67
6.3.5.	Freileitungen	67
6.3.6.	Stellplatzverpflichtungen	68
6.3.7.	Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO	69
7.	Verzeichnis der Gutachten	70

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Die Teilfläche des Flurstücks 219, Gemarkung Oberflockenbach, befindet sich im Südosten von Oberflockenbach angrenzend an ein Wohngebiet und wurde in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Entwicklung der Fläche war bereits mehrmals im Gespräch, wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Nach einem Eigentümerwechsel soll die Fläche nun entwickelt werden und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Um die Möglichkeiten einer Bebauung optimal auszunutzen, wird das angrenzende Flurstück 220 ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Ein Teil des Flst. 220 wurde bereits an den Eigentümer des angrenzenden Flst. 590 verkauft.

Für den Bereich des Flst. Nr. 219 besteht an der „Alten Straße“ kein Gehweg, weshalb dieser hergestellt werden muss. Dieser Gehweg wird auf der bisherigen Böschung des Flst. Nr. 471 („Alte Straße“) hergestellt. Der verbleibende Teil der Böschung wurde an den Vorhabenträger veräußert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004 wurde bereits der für die Entwicklung vorgesehene Teil des Flurstücks 219, bezeichnet als „Kohlklinge“, als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit das Ziel der Flächenentwicklung aufgezeigt. Aufgrund der Lage der Fläche mit der benachbarten Wohnnutzung zu drei Seiten eignet sich das Areal für eine Nutzung zu Wohnzwecken. Da die Fläche jedoch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist zur Entwicklung des Plangebiets erforderlich, da das Gebiet im Außenbereich liegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/03-22 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, das Areal planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorzubereiten und die bestehende Wohnbebauung zu arrondieren. In diesem Zuge erfolgt eine beidseitige Bebauung der Alten Straße und damit eine ökonomische Nutzung der Erschließungsanlagen.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf wurde durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung am 23.11.2022 beschlossen. Er ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen die im Bestand vorhandene und maßstabsprägende Körnung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung beibehalten.

Der Bebauungsplan regelt die Höhenentwicklung im Plangebiet, indem er an den Geländeverlauf angepasste, differenzierte Höhenfestsetzungen der Gebäude trifft. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll dem Geländeverlauf folgen.

In Kombination mit der Festsetzung der Geschoszahl wird so eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht und gleichzeitig Spielraum für individuelle Lösungen gegeben.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Weinheimer Stadtteil Oberflockenbach an der Kreuzung der Straßen „Kohlklinge“ und „Alte Straße“.

Der ca. 0,38 Hektar (ca. 3.831 m²) große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Flst. Nr. 489, 490 und 491;
- im Nordosten: durch eine Straßenverkehrsfläche (Kohlklinge) und eine Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 590 (Kohlklinge Nr. 27)
- im Osten, Südosten und Süden: durch eine Landwirtschaftsfläche (Kohlklinge; Teilfläche Flst. 219);
- im Westen: durch das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 219/1 (Alte Straße Nr. 14).



Abbildung 2: Luftbild des Neubaugebiets mit Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219, das Flst. Nr. 220 sowie einen Teil des Flst. Nr. 471 (Alte Straße) auf der Gemarkung des Stadtteils Oberflockenbach der Stadt Weinheim.

1.4. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,38 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das zu überplanende Areal befindet sich in Hanglage und steigt von Südwesten nach Nordosten ca. 14 Höhenmeter an.

Zwischen der „Alten Straße“ und dem zukünftigen Wohngebiet verläuft eine Böschung. Hier wird zukünftig der Gehweg verlaufen. Die Böschung bleibt bestehen bzw. wird auf das notwendige Maß angepasst.

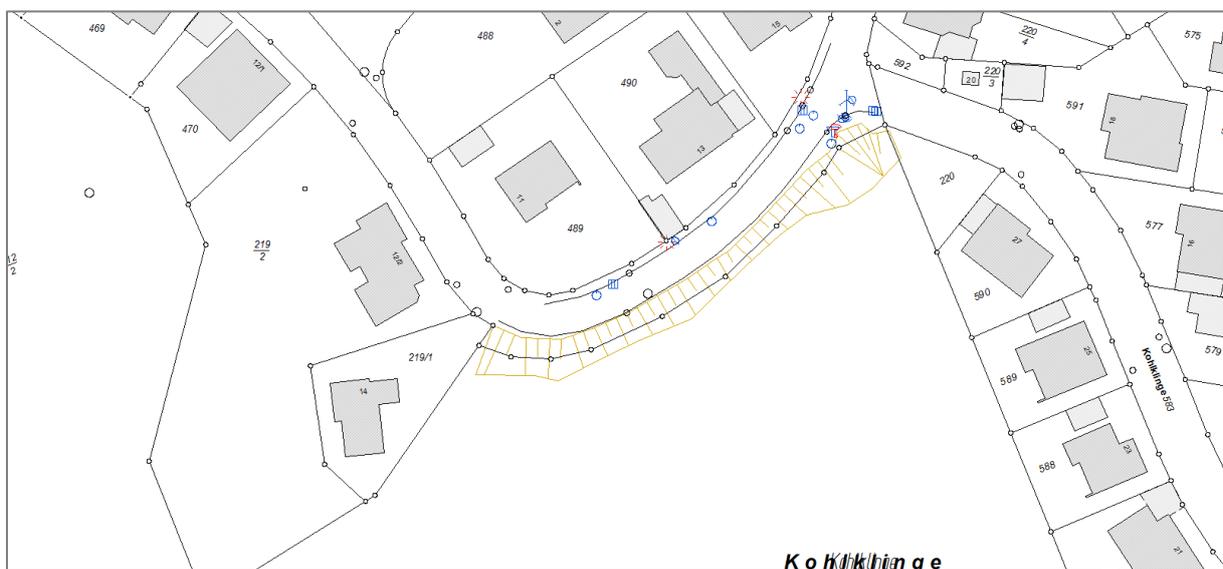


Abbildung 3: Böschung Flst. Nrn. 219 und 471

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Flurstück 219, das den überwiegenden Teil des Plangebiets ausmacht, befindet sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer des Grundstücks ist mit dem Wunsch einer Wohnbaulandentwicklung an die Stadt herangetreten. Um Restflächen zu vermeiden, wird das Flurstück 219 gemeinsam mit dem Flurstück 220 entwickelt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Teil des Flurstücks an den an das Plangebiet angrenzenden Eigentümer des Flurstücks 590 verkauft. Der Rest des Flurstücks 220 wurde an den Eigentümer des Flurstücks 219 verkauft. Weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teil des Flurstücks 471, auf dem derzeit die „Alte Straße“ verläuft. Ein Teilstreifen des Flurstücks wurde ebenfalls an den Eigentümer und Vorhabenträger des Flurstücks 219 verkauft, um eine sinnvolle Nutzung des Flurstücks 219 zu gewährleisten.

1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets wird vor allem durch Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 des Neubaugebiets wurde

bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und dies meist für die Heuernte. Die restlichen Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 219 stehen weiterhin der Landwirtschaft bzw. für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Der zu beplanende Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 befindet sich in Hanglage mit einem Gefälle in Richtung Südwesten. In Richtung Norden und Nordosten wird das besagte Grundstück von einer Böschung mit diversen Pflanzen und Bäumen begrenzt. Die Böschung ist Teil der Grundstücke Nr. 219 („Kohlklinge“) und Flst. Nr. 471 („Alte Straße“).

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Inanspruchnahme der bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Erzeugung von Heu) ist jedoch gerechtfertigt. In Weinheim und seinen Ortsteilen besteht erheblicher Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch Wohnbaugrundstücke für Familien. Weinheim ist durch eine Verordnung des Landes Baden-Württemberg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt worden.

Der Bereich „Kohlklinge“ ist bereits seit 2004 im Flächennutzungsplan als Wohnbaupotenzial vorgesehen und eignet sich auch aufgrund der bestehenden Erschließung in besonderer Weise als Baugebiet. Angrenzend befindet sich bereits Wohnbebauung. Eine zügige Entwicklung ist aufgrund des Eigentümerinteresses nach Wohnbebauung gewährleistet.

Alternative Standorte in Oberflockenbach, die ohne Rückgriff auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen zur Ausweisung eines vergleichbaren Wohngebiets genutzt werden können, stehen nicht zur Verfügung. Alle verfügbaren Innenentwicklungspotentiale sowohl in der Kernstadt, als auch in den Ortsteilen, sind der Stadt bekannt und werden – sofern möglich – aktiviert. Dies geschieht im Zuge verschiedener Innenentwicklungsprojekte, die fortlaufend bearbeitet werden. Hierzu wurde u. a. bereits ein Wohnbaulandkataster erstellt, um potentielle Nachverdichtungsmöglichkeit im Stadtgebiet herauszufiltern. Weiterhin wird zur Aktivierung der Potentiale auf Eigentümeransprachen und Öffentlichkeitsarbeit zurückgegriffen, um Wohnraum zu schaffen und ungenutzten bzw. minder genutzten Wohnraum zu aktivieren.

Die landwirtschaftliche Fläche, die für das Vorhaben umgewandelt werden muss, ist verhältnismäßig klein und befindet sich in einer topographisch für die Landwirtschaft ungünstigen Lage auf und neben einer Böschung. Der Großteil der Landwirtschaftsfläche wird erhalten und steht weiterhin für die Nutzung zur Verfügung.

1.4.3. Erschließung

Das Plangebiet wird bereits durch die „Alte Straße“ und die darin befindliche leitungsgebundene Infrastruktur erschlossen. Um die verkehrliche Erschließung zu vervollständigen, wird der Gehweg auf Seiten des Plangebiets hergestellt werden.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung muss der in der „Alten Straße“ bestehende Kanal ertüchtigt werden, damit das Plangebiet hieran angeschlossen werden kann. Derzeit ist der Kanal in diesem Bereich laut Planfeststellungsbescheid Ortsentwässerung Oberflockenbach und dem Entwässerungsgutachten bereits am Limit. Die Stadt

wird daher den Kanal ertüchtigen, damit zukünftig hierin sowohl das anfallende Regenwasser wie auch das Schmutzwasser eingeleitet werden können.

2. Verfahren

Das Grundstück Flst. Nr. 219 liegt bis auf einen schmalen Streifen im Nordosten nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Grundstück Flst. Nr. 220 sowie der schmale Streifen von Flst. Nr. 219 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 405.B „Gewann Kohlklinge - Änderung der Straßenführung“, rechtsverbindlich seit dem 20.08.1973. Aufgrund der Außenbereichslage des Grundstücks Flst. Nr. 219 ist es zur Schaffung von Baurecht notwendig, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher zudem die bestehenden Bebauungspläne 405 und 405.B für die Bereiche der Grundstücke Flst. Nrn. 219, 220 und 471 (Alte Straße) überplant, um eine einheitliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat am 23.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage es städtebaulichen Konzepts beschlossen. Der Bebauungsplan sollte aufgrund der räumlichen Gegebenheiten im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB aufgestellt werden. Da das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) § 13b BauGB aufgrund der Unvereinbarkeit mit Unionsrechts für unanwendbar erklärt hat, wird der Bebauungsplan nun aufgrund der überwiegenden Lage im Außenbereich im Regelverfahren inkl. der Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischem Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (– Darmstadt) in der Region Unterer Neckar.

Als Verdichtungsraum besitzt die Stadt eine Verantwortung dafür, dass eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung stattfindet. Die Inanspruchnahme von Freiräumen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potentiale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung und der Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Zielstellung aus dem LEP. So ist die Fläche schon seit Jahren (vgl. FNP 2004) als Baulandreserve vorgesehen und bereits erschlossen. Hierdurch wird sowohl das Ziel der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung erfüllt, als auch die Konzentration auf bereits erschlossenen Gebiete.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bildet den Geltungsbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) ab. Mit der Festsetzung des Reinen Wohngebiets wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

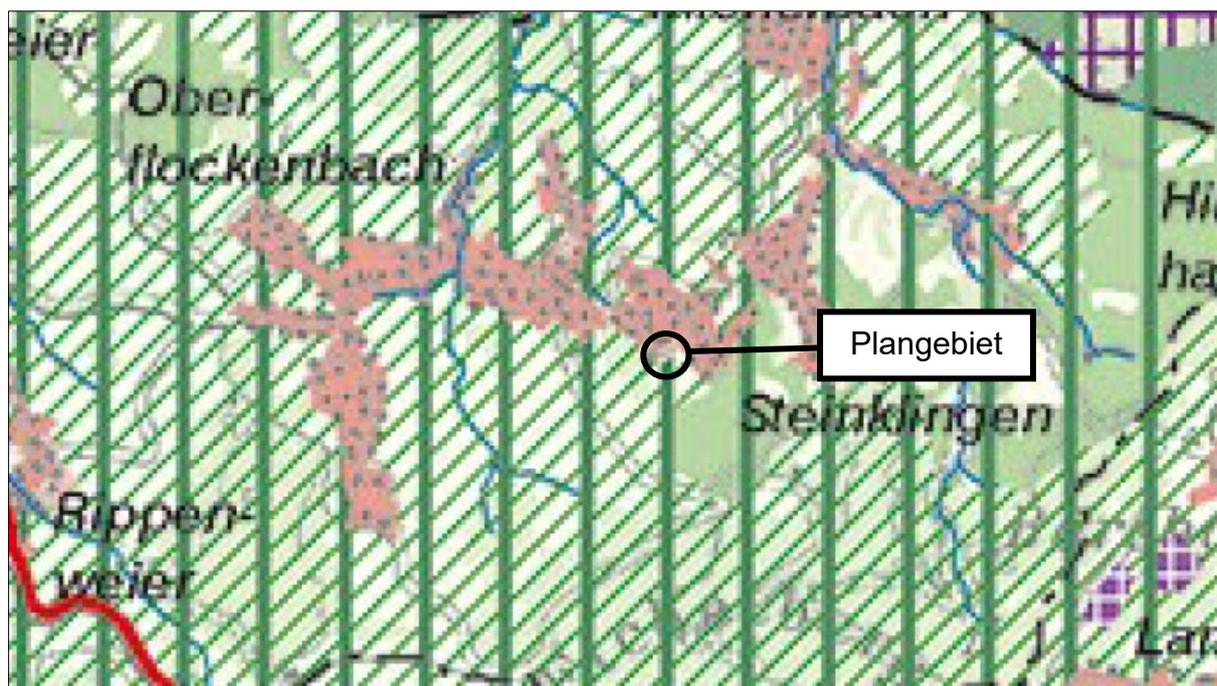


Abbildung 4: Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar

(Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, genordet, ohne Maßstab)

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem Jahr 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Insofern ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.



Abbildung 5: Ausschnitt genehmigter und rechtswirksamer FNP der Stadt Weinheim

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück Flst. Nr. 219 liegt überwiegend im Außenbereich des Stadtteils Oberflockenbach.

Das Grundstück Flst. Nr. 220 sowie ein schmaler Streifen des Flst. Nr. 219 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 405.B „Gewann Kohl Klinge - Änderung der Straßenführung“, rechtsverbindlich seit dem 30.10.1967.

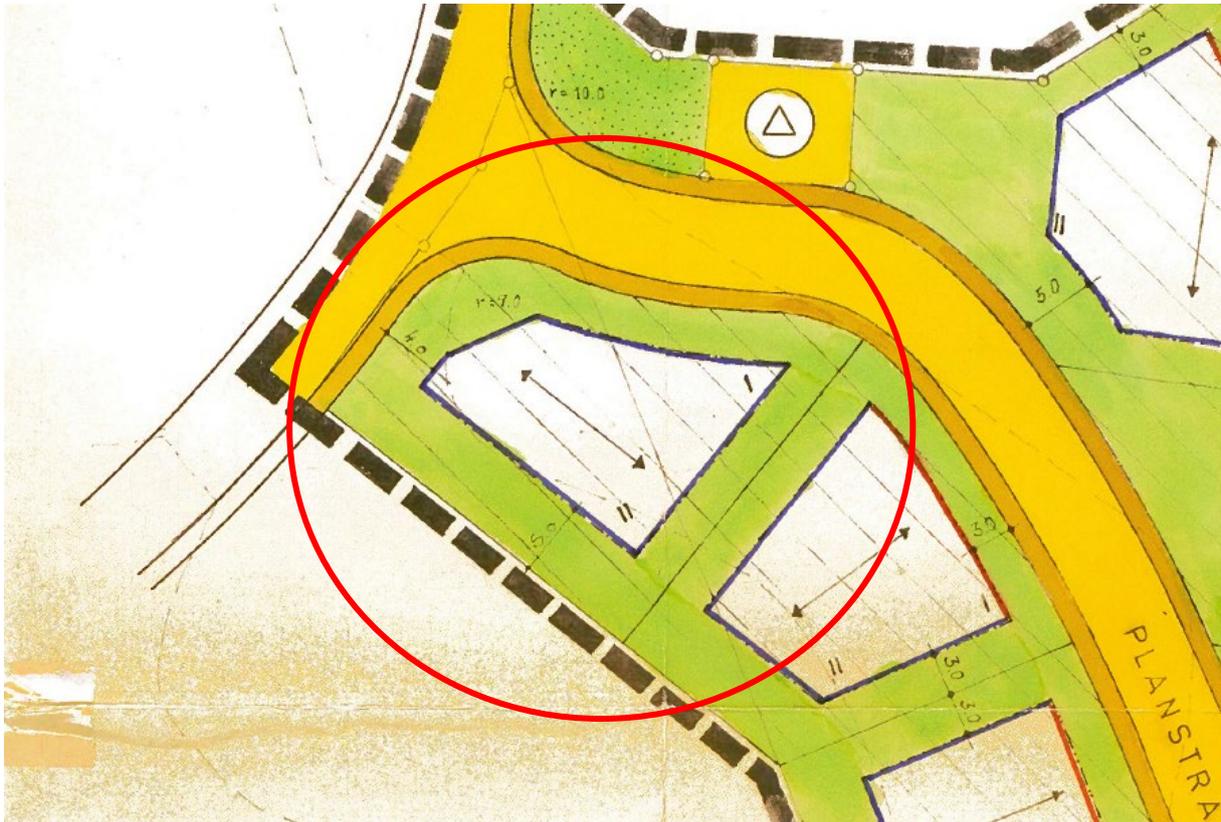


Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan 405.B

Der Bebauungsplan 405.B weist heute im Bereich des Flurstücks Nr. 220, Teilen des Flst. 590 sowie auf einem schmalen Streifen von Flst. Nr. 219 ein Baufenster für Wohnbebauung aus, zur Talseite hin zweigeschossig, zur Hangseite eingeschossig.

Dieser wiederum wurde aufgestellt, um die Straßenführung des Bebauungsplans 405 (1962) im Bereich Alte Straße/Kohlklinge zu ändern. Hierdurch wurde das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 220 und Teilen des Flst. 590 deutlich verkleinert, wodurch eine zeitgemäße und ökonomische Bebauung deutlich erschwert wird, was wiederum eine Planänderung oder einer Überplanung nahe legt.

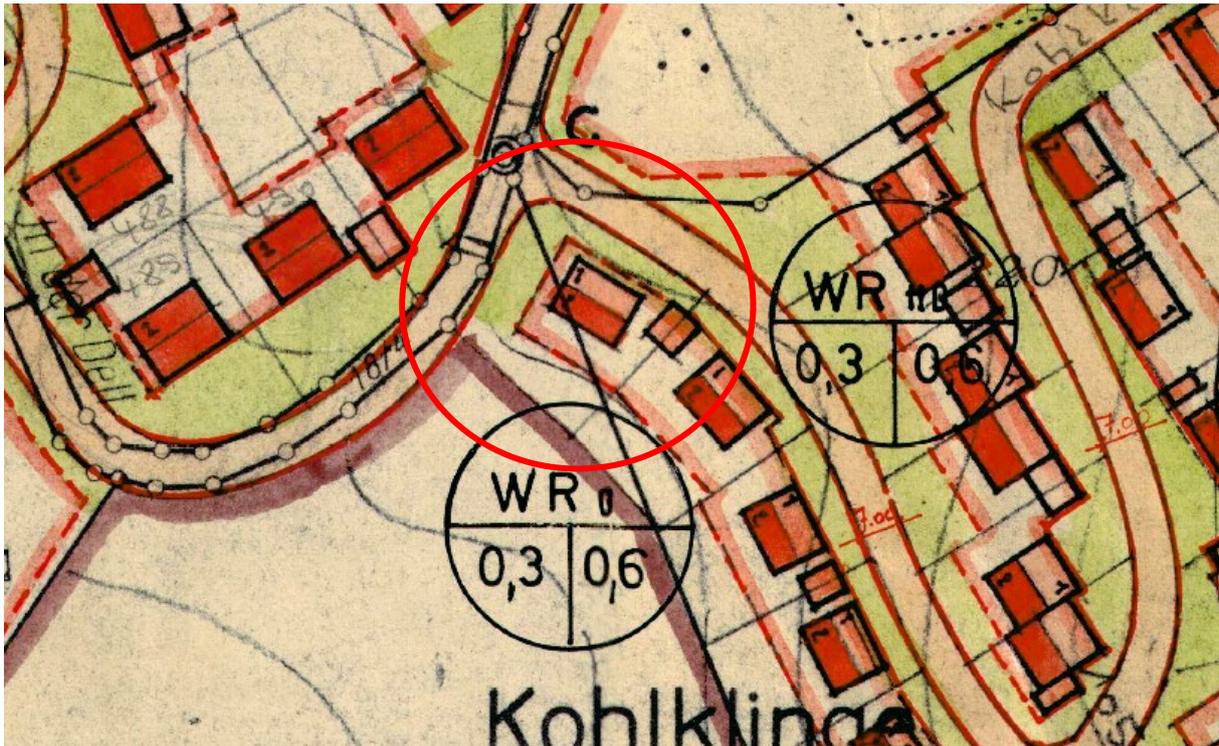


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan 405 (1962)

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Südosten des Stadtteils Oberflockenbach, südöstlich der Kernstadt von Weinheim und kann über die Stadtteile Ritschweier und Rippenweier oder Gornheimetal erreicht werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in rund 250 m Entfernung. Die Haltestelle „Rauhbach“ liegt westlich und die Haltestelle „Steinklingen“ östlich des Plangebiets. Beide Haltestellen werden von der Buslinie 682 wochentags im Stundentakt angefahren. Im Übrigen kann angesichts des dörflichen Charakters des Stadtteils Oberflockenbach mit gemäßigten Verkehrsströmen sowie der Lage des Plangebiets von einer guten fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils ausgegangen werden.

Die direkte Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende „Alte Straße“, die an allen zukünftigen Baugrundstücken vorbeiführt.

Entlang der „Alten Straße“ ist die Errichtung eines Gehwegs auf der südlichen Seite vorgesehen, um die Grundstücke auch fußläufig zu erschließen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird hierzu ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Infolge der Umsetzung des Planvorhabens wird es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich kommen. Sowohl die „Alte Straße“ als auch die angrenzenden Straßen sind hinreichend dimensioniert, das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind keine vorliegend beachtlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

4.2. Technische Infrastruktur

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept¹ erstellt.

Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von 2009 anfallendes Niederschlagswasser gemäß den gesetzlichen Vorgaben ortsnah versickert oder in ein Gewässer abgeleitet werden, „soweit dem keine wasserrechtliche noch sonstige... Belange entgegenstehen.“

Gemäß den Baugrunduntersuchungen ist der anstehende Untergrund grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es bietet sich eine Durchsickerung der oberen wasserdurchlässigen Bodenschicht mit Gefälle zum Seimertsbach hin an.

Im Bereich des Baugebietes ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Da der bestehende Mischwasserkanal bereits im heutigen Zustand hydraulisch überlastet ist, und der maßgebende Regenüberlauf nicht den aktuellen wasserrechtlichen Richtlinien entspricht, beabsichtigt die Stadt Weinheim die Aufdimensionierung des Kanals und den Umbau des Regenüberlaufs. Der Stadt liegt bereits die wasserrechtliche Erlaubnis für die Maßnahmen vor. Nach Umsetzung der Maßnahmen kann der Kanal das Abwasser des Baugebietes bis zu einem Befestigungsgrad von 50 % gemäß dem aktuellen Generalentwässerungsplan aufnehmen.

Aufgrund der wasserrechtlichen Situation und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gründen soll nach Rücksprache mit der Stadt Weinheim das Baugebiet in die sanierte Mischwasserkanalisation entwässern. Das Ziel des Generalentwässerungsplans ist, durch die Vergrößerung des Kanaldurchmessers eine spätere Entlastung in die Vorflut und damit die Weiterleitung von mehr Schmutzfracht zu erreichen. Die sich dennoch entlastende Menge ist dadurch verdünnter, da sich im größeren Kanal mehr Regenwasser ansammeln kann. Die Maßnahme wurde vom Wasserrechtsamt mit Planfeststellungsbescheid vom 10.08.2007 genehmigt. Der rechtlich zulässige Versiegelungsgrad des reinen Wohngebiets liegt bei 0,4 sowie einer Überschreitung um 0,2. Da befestigte Flächen aber mit einem Abflussbeiwert von 0,5 auszuführen sind und die Landwirtschaftsfläche als solche erhalten bleibt, ist ein Befestigungsgrad von rund 50 % zu erwarten. Der maximal zulässige Befestigungsgrad gemäß Generalentwässerungsplan von 50 % wird somit nicht überschritten.

Für den Schmutz- als auch Regenwasseranschluss an die Mischwasserkanalisation in der Alten Straße ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Topografie je nach Geländeneiveau der Grundstücke nach Bebauung, und der eventuellen Entwässerung des Kellergeschosses, eine Hebeanlage vorzusehen ist.

4.3. Bodenschutz

Im Plangebiet wurde bereits 2005 ein Baugrundgutachten² im Zuge der damaligen Planung durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

¹ Entwässerungskonzept Baugebiet „Kohlklinge“ – Kanalisation – Erläuterungsbericht, BIT Ingenieure AG, 09.05.2023

² Dr.-Ing. Kurt Gelbert – Beratender Ingenieur – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Baugrund- und Gründungsgutachten; Abrundungssatzung Bereich „Kohlklinge“, Dezember 2005

Im Zuge von zwei Schürfungen wurde festgestellt, dass Mutterboden in einer Tiefe zwischen 0,0 – 0,3 m vorhanden ist. Zwischen 0,3 und 1,8 m wurde Felsensand, gering bis schwach schluffig und versickerungsfähig angetroffen. Darunter wiederum befand sich Schluff, feinsandig mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit.

Insgesamt ist der Baugrund im Tiefenbereich des angetroffenen Felsensandes gut wasserdurchlässig. Der darunter anstehende feinsandige Schluff ist nur gering wasserdurchlässig.

Da seit den damaligen Untersuchungen keine baulichen Aktivitäten in diesem Bereich stattgefunden haben, hat sich am Zustand des Bodens nichts verändert. Im Zuge der Planung und Herstellung des Gehwegs wird für den Bereich der Böschung ein weiteres Baugrundgutachten erstellt.

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabensbereiches keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Um den Anteil an versiegelten Flächen zu verringern, wird eine Festsetzung zur versickerungsaktiven Gestaltung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke wie PKW-Stellplätze, Gehwege und Garagenzufahrten getroffen. Weitere Festsetzungen auf Bebauungsplanebene werden nicht erforderlich. Auf Vorhabenebene sind fachrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Grund und Boden beachtlich.

5. Umweltbericht

5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Weinheim beabsichtigt am südöstlichen Rand des Stadtteils Oberflockenbach ein Baugebiet auszuweisen. Anlass, Ziel und Grundzüge der Planung können Kapitel 1 der Begründung entnommen werden.

5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

5.2.1. Natura 2000-Gebiete

Von der Umsetzung der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete direkt betroffen. Das FFH-Gebiet 6518341 „Odenwald bei Schriesheim“ liegt ca. 1 km nordöstlicher Richtung entfernt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald

Das Planungsgebiet liegt in dem Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3). Nach der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ gilt der Erlaubnisvorbehalt des § 4 der Verordnung nicht, wenn es sich um Flächen handelt, „die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen)“³. Da

³ Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg, 2014: Konsolidierte Fassung der Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg über den Naturpark "Neckartal-Odenwald" vom 6. Oktober 1986 (GBl. v. 23.12.1986, S. 446, Stand Dezember 2014

dies bei dem Planungsgebiet der Fall ist, liegt kein Konflikt zwischen der Umsetzung des Vorhabens und der Verordnung des Naturparks vor.

5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

Das Landschaftsschutzgebiet 2.26.043 „Bergstraße-Nord“ verläuft entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze (siehe Abbildung 1).

Auswirkungen der Planung

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt lediglich an das Planungsgebiet an. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.



Abbildung 8: Übersicht Landschaftsschutzgebiet und geschütztes Biotop (Geltungsbereich schwarz) (Auszug LUBW 2023⁴, verändert)

5.2.4. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Ca. 50 m entfernt befindet sich südwestlich des geplanten Baugebietes das geschützte Biotop „Hochstaudenflur südlich Oberflockenbach-Kohlklinge“ (Biotop-Nr. 164182260333) (siehe Abbildung 1). Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop zu erwarten.

5.2.5. Biotopschutzwälder

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

5.2.6. Waldfunktionenkartierung

⁴ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2023: Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> [abgerufen am 02.10.2023]

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

5.2.7. Geotope

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Geotope betroffen.

5.2.8. Biotopverbund

Das Planungsgebiet liegt nicht auf vom Fachplan landesweiter Biotopverbund ausgewiesenen Flächen. Im Südwesten befinden sich ca. 40 m von dem Planungsgebiet entfernt ausgewiesene Kernflächen, Kernräume und ein 1.000 m-Suchraum feuchter Standorte für den Biotopverbund (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 9: Übersicht Fachplan landesweiter Biotopverbund (Geltungsbereich schwarz) (Auszug LUBW 2022⁵, verändert)

5.2.9. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt (vgl. Kap. 4.3).

5.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aktuell besteht das Planungsgebiet überwiegend aus einer Fettwiese, die auf dem Flurstück 219 liegt (siehe Anlage 1). Das Flurstück 220 wird als Garten genutzt. Im Westen wird die Fettwiese durch eine naturraum- und standortfremde Hecke begrenzt. Nördlich geht die Fettwiese in eine Böschung über, die mit Walnuss- und Obstbäumen bewachsen ist. Gestrüpp sowie naturraum- und standortfremdes Gebüsch bilden den

⁵ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2022: Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> [abgerufen am 02.10.2023]

Unterwuchs. Die Böschung geht in eine grasreiche Ruderalflur über, die an die asphaltierte Straße angrenzt, die im Norden des geplanten Baugebietes auf dem Flurstück 471 verläuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche und Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft/Klima
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).

5.4.1. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- Versiegelung und Bebauung wirken sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirkt v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern und Besuchern sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine gewisse Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

5.4.2. Schutzgut Mensch

Schutzziele

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Ausgangssituation

Erholung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt und stellt keine öffentliche Fläche dar. Somit wird der Großteil des Planungsgebietes nicht zur Erholung genutzt. Lediglich die asphaltierte Straße im Nordosten des Gebiets wird öffentlich genutzt.

Im Süden schließt an das Gebiet eine unbebaute Grünlandfläche an, die von Waldflächen umrahmt ist. Der Wald ist mit Wegen durchzogen, die zur Erholung genutzt werden können. Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt sich an das Planungsgebiet ebenfalls Wohnbebauung sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung an. Circa 200 m nordwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine Grundschule.

Vorbelastungen

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden⁶, sodass eine Vorbelastung des Schutzguts Mensch besteht. Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie die Befahrung der Straße im Planungsgebiet stellen eine Vorbelastung dar. Daher ist die Fläche als naturgebundener Erholungsraum bereits vorbelastet.

Bewertung/Empfindlichkeit

Da lediglich die Straße öffentlich genutzt wird, besitzt das Planungsgebiet für die Anwohner eine geringe Bedeutung für die Erholung. Das Gebiet ist daher gering empfindlich gegenüber einer Umnutzung als Wohngebiet.

Wohnumfeld

Durch die Bebauung vermindert sich die Wohnumfeldqualität für die Anwohner der Alten Straße und der Kohlklänge in gewissem Maße.

Lärm/Geruch

Es liegen für das Gebiet keine schalltechnische Untersuchung und kein Geruchsgutachten vor. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der bereits vorhandenen umliegenden Nutzung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Baubedingt wird es kurzzeitig zu Lärmbelastungen kommen. Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelastungen zu erwarten.

⁶ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohlklänge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

5.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Schutzziele

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird vor allem durch die Fettwiese geprägt, die einen Großteil des Gebietes einnimmt und auf dem Flurstück 219 liegt. Das Flurstück 220, welches sich im Osten des Planungsgebietes befindet, wird als Garten genutzt. Im Westen schließt eine naturraum- und standortfremde Hecke an die Fettwiese an. Nördlich geht die Fettwiese in eine Böschung über, die mit Walnuss- und Obstbäumen bewachsen ist. Der Unterwuchs besteht aus Gestrüpp und naturraum- und standortfremden Gebüsch. Die Böschung geht in eine grasreiche Ruderalflur über, die an die asphaltierte Straße angrenzt, die auf dem Flurstück 471 im Norden des Gebietes verläuft.

Beschreibung der Biotoptypen

Das Planungsgebiet wird vor allem durch die Fettwiese geprägt, die einen Großteil des Gebietes einnimmt und auf dem Flurstück 219 liegt. Sie ist gekennzeichnet durch einen hohen Gräseranteil (u.a. Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Daneben kommen Kräuter wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) vor (vgl. Foto 1).



Foto 1: Prägende Fettwiese im Planungsgebiet

Das Flurstück 220, welches sich im Osten des Planungsgebietes befindet, wird als Garten genutzt. Neben einer Rasenfläche wachsen in diesem unter anderem einige Sträucher wie die Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), der Gemeine Flieder (*Syringa*

vulgaris) und der Wollige Schneeball (*Viburnum lantana*). Der Hang ist in dem Garten mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen und zur Straße hin wird die Fläche in einigen Bereichen durch eine Hecke aus Feldahorn (*Acer campestre*) und Efeu (*Hedera helix*) begrenzt. In dem Garten stehen zudem drei große Fichten (vgl. Foto 2).

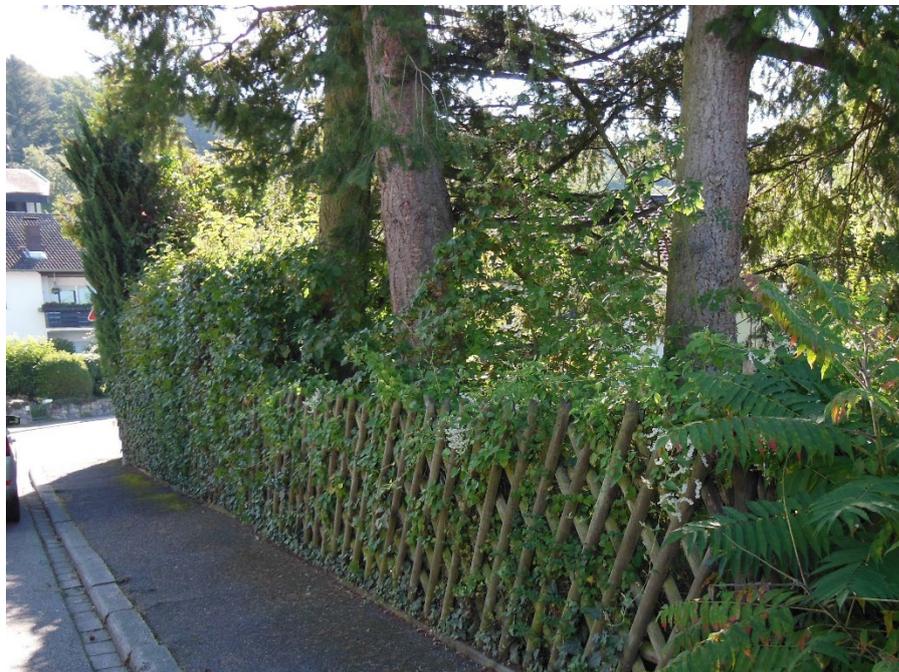


Foto 2: Garten auf dem Flurstück 220

Im Westen schließt eine naturraum- oder standortfremde Hecke an die Fettwiese an. Sie verläuft entlang der Grenze des Planungsgebiets zu dem Flurstück 219/1 und wird neben heimischen Arten wie der Gemeinen Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) aus naturraumfremden Arten wie dem Gemeinen Flieder (*Syringa vulgaris*), Forsythie (*Forsythia spec.*) und dem Morgenländischen Lebensbaum (*Platycladus orientalis*) gebildet (vgl. Foto 3).



Foto 3: Naturraum- oder standortfremde Hecke

Nördlich geht die Fettwiese in eine Böschung über, die mit Walnuss- und Obstbäumen bewachsen ist. Die Einzelbäume sind unterschiedlichen Alters. In der südwestlichen Hälfte der Böschung besteht der Unterwuchs aus Gestrüpp. Das Gestrüpp wird vor allem durch *Prunus spec.*, den Gemeinen Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) geprägt. Auch weitere Arten, wie z.B. das Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und vereinzelt die Kronen-Lichtnelke (*Silene coronaria*) kommen in dem Gestrüpp vor (vgl. Foto 4). Auf der nordöstlichen Hälfte der südost-exponierten

Böschung wächst ein naturraum- oder standortfremdes Gebüsch unter den Einzelbäumen. Das Gebüsch wird vor allem durch die Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) gebildet. Daneben sind auch weitere Arten wie z.B. die Taube Trespe (*Bromus sterilis*), das Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) vorzufinden (vgl. Foto 5). In der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 219 befindet sich ein dominanter Aufwuchs des Essigbaums (*Rhus typhina*).



Foto 4: Gestrüpp in südwestlichen Bereich der Böschung



Foto 5: Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch mit der Gewöhnlichen Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)

Die Böschung geht in eine grasreiche Ruderalflur über, die unter anderem aus den Arten Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras

(*Dactylis glomerata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und Graukresse (*Berteroa incana*) besteht (vgl. Foto 6). Die Ruderalvegetation grenzt an die asphaltierte Straße an, die auf dem Flurstück 471 im Norden des Gebietes verläuft. Entlang der nördlichen Seite der Straße erstreckt sich ein ebenfalls asphaltierter Fußgängerweg, der durch eine gepflasterte Einfahrt unterbrochen wird. Sowohl im Nordosten als auch im Nordwesten gehen asphaltierten Wege einige Meter in die Fettwiese hinein (vgl. Foto 7).



Foto 6: Grasreiche Ruderalvegetation entlang der Straße



Foto 7: Auslaufender Asphaltweg

Bewertung der Biotoptypen

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind folgendermaßen einzustufen:

- Stufe III (mittel): Fettwiese, grasreiche Ruderalvegetation, Einzelbäume
- Stufe II (gering): naturraum- oder standortfremdes Gebüsch, naturraum- oder standortfremde Hecke, Gestrüpp, Garten
- Stufe I (sehr gering): standortfremdes Gebüsch, versiegelte Straße, gepflasterte Einfahrt

Mit der großen Fettwiese ist der größte Teil der Planungsgebietsfläche der Wertstufe mittel zuzuordnen.

Empfindlichkeit

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I. d. R. sind jedoch hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen schwierig und u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

Vorbelastung

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden⁷. Deshalb besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen (Biotope). Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus einer großen Fettwiese, Ruderalvegetation, Hecken, Gebüsch, Gestrüpp und einem Garten verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Ökologische Übersichtsbegehung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.01.2023 von IUS Weibel und Ness GmbH eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt⁸. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Hierfür wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung begutachtet.

Infolge fehlender Baumhöhlen konnte ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden. Das Gebiet kann allenfalls als Jagdhabitat genutzt werden, wobei die Fledermäuse jedoch auf die angrenzenden Bereiche ausweichen können. Aufgrund vorkommender Habitatstrukturen für Eidechsen wurden am 14.04., 21.04., 03.05. und 08.05.2023 weitere Begehungen durchgeführt. Hierbei wurden keine Reptilien nachgewiesen, sodass ein Vorkommen dieser ausgeschlossen werden konnte. Durch die

⁷ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohl Klinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

⁸ **IUS Institut für Umweltstudien Weibel und Ness GmbH, 2023:** Bebauungsplan Nr. 4/03-22 Bereich „Kohlklinge“ in Weinheim-Oberflockenbach – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Lage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden. Baumhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten können aufgrund der Strukturen der vorhandenen Bäume ausgeschlossen werden. In den Gehölzen konnten zudem keine Nester nachgewiesen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass häufige und ungefährdete Freibrüter wie Rotkehlchen, Zaunkönig und Amsel in den Gehölzen brüten. Infolge der Lage und der Habitatausstattung konnte ein Vorkommen und eine Betroffenheit weiterer saP-relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Fische, Libellen, Amphibien, Schmetterlinge, Weichtiere sowie holzbewohnende Käfer) ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann durch die intensive Nutzung des Gebietes und die Standortbedingungen ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzenarten ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vorbelastung

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden⁹. Deshalb besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen (Biotope). Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen kann lediglich für die europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die bau- und anlagebedingten Wirkungen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kommt. Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände müssen deshalb die gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden.

5.4.4. Schutzgut Fläche und Boden

Schutzziele

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
 - Filter- und Puffer für Schadstoffe,
 - Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Ausgangssituation

Geologisch liegt Oberflockenbach im Vorderen Odenwald. Das Gebiet befindet sich auf einem silikatischen Untergrund und besteht aus gesteinhaltigen Verwitterungsböden. Geologisches Ausgangsmaterial sind gemäß der geologischen Karte des LGRB¹⁰

⁹ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohl Klinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

¹⁰ **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:** Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1:50.000, Map Server LGRB, 26.10.2023

lösslehmhaltige Fließerden über Fließerden sowie der Zersatz aus kristallinem Grundgebirge.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt für das Planungsgebiet die Bodenart lehmiger Sand an. Der Boden wird bezüglich der Bodenfunktionen in Anlehnung an Heft 23 „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des LUBW¹¹ unter Verwendung der ALK-bezogenen Bodenschätzungsdaten des LGRB's¹² folgendermaßen bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der natürlichen Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
Lehmiger Sand IS 3 Vg	219	8	2	2	1	gering - mittel
Lehmiger Sand IS 3 Vg	220	8	2	1	1	gering
		<u>Bodenfunktionen:</u>			<u>Bewertungsklassen:</u>	
		NatVeg = Standort für natürliche Vegetation			4 = sehr hoch	
		NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit			3 = hoch	
		AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf			2 = mittel	
		FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe			1 = gering	
					0 = sehr gering	
					8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation	

Bewertung der natürlichen Böden

Die im Planungsgebiet vorhandenen lehmigen Sandböden besitzen eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit. Aufgrund der darunterliegenden Bodenschichten haben sie dennoch nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt. Ebenso ist die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe stark eingeschränkt. Die Böden haben eine mittlere Bodenfruchtbarkeit.

Als Standort für die natürliche Vegetation weisen die lehmigen Sandböden keine sehr hohe Bedeutung auf.

¹¹ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010:** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

¹² **Regierungspräsidium Freiburg, Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, o.D.:** Bodenschätzung auf Basis ALK/ALB, Geodaten (LGRB-BW-dBSK)

Insgesamt kommt den natürlich gelagerten Böden im Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden¹³. Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Vorbelastungen

Durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich des Planungsgebietes ist das Gebiet bereits vorbelastet. Die im Bereich der Straße sowie die im Bereich der in die Wiese auslaufenden Asphaltwege versiegelten Böden und verdichteten Böden stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar.

Empfindlichkeit

Natürlich anstehende Böden sind gegenüber Versiegelung, Verlagerung und Abgrabung hoch empfindlich.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Durch die Planung werden gering- bis mittelwertige Böden in Anspruch genommen. Im Zuge der Bebauung wird Boden ausgehoben, verlagert und versiegelt. Derzeit sind bereits 593 m² durch die bestehende Straße versiegelt. Zudem ist gemäß der rechtlich zulässigen Nutzung eine Bebauung und Versiegelung von weiteren 162 m² durch Wohnbebauung zulässig. Insgesamt sind somit bereits 20 % der Planungsgebietsfläche versiegelt. Nach der Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad der reinen Wohngebietsfläche auf 50 %. In den versiegelten Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Das ursprüngliche Bodengefüge ist nicht wiederherzustellen. Auch außerhalb der versiegelten Flächen ist mit Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu rechnen.

5.4.5. Schutzgut Wasser

Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Ständig Wasser führende Oberflächengewässer sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden. In ca. 40 m Entfernung verläuft westlich des Planungsgebietes der Seimertsbach.

Grundwasser

Das Baugebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Variszische Plutone. Dieses Tiefengestein stellt einen Grundwassergeringleiter dar.

¹³ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohlklinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

WSG

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasserflurabstand

Der Grundwasserflurabstand ist für das Planungsgebiet nicht bekannt. Durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Kurt Gelbert wurden 2005 zwei Baggerschürfe mit einer Tiefe von 2,2 m, bzw. 2,3 m unter Geländeoberkante durchgeführt¹⁴. Hierbei wurde kein Grundwasser angetroffen.

Empfindlichkeit

Der im Planungsgebiet vorkommende lehmige Sandboden nimmt das Niederschlagswasser schnell auf und leitet es in tiefere Schichten weiter. Er besitzt nur eine geringe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Da die darunterliegenden Schichten jedoch nur gering wasserdurchlässig sind, wird das Wasser nicht in die grundwasserführenden Schichten weitergeleitet. Das Grundwasser ist deshalb gegenüber Schadstoffeinträgen, z.B. durch Betriebsstoffe während des Baus, nur gering empfindlich.

Vorbelastung

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden¹⁵. Deshalb besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser. Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Bewertung

Die derzeit unbebauten Flächen tragen aufgrund des wasserundurchlässigen Untergrunds nur gering zur Grundwasserneubildung bei. Das Schutzgut Grundwasser besitzt im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Da die Eingriffsfläche keine wesentliche Rolle in der Grundwasserneubildung spielt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.

Das Büro BIT Ingenieure AG wurde beauftragt, ein Entwässerungskonzept¹⁶ zu erarbeiten. In diesem wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung betrachtet. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im Bereich des Baugebietes eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. Da diese bereits hydraulisch überlastet ist und der Regenüberlauf nicht den wasserrechtlichen Richtlinien entspricht, beabsichtigt die Stadt Weinheim die Aufdimensionierung des Kanals sowie

¹⁴ **Dr.-Ing. Kurt Gelbert, 2005:** Baugrunderkundungen zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

¹⁵ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohl Klinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

¹⁶ **BIT Ingenieure AG, 2023:** Entwässerungskonzept Baugebiet „Kohlklinge“

den Umbau des Regenüberlaufs. Obwohl der anstehende Untergrund gemäß der Baugrunduntersuchung¹⁷ grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist, soll nach Rücksprache mit der Stadt Weinheim aufgrund der wasserrechtlichen Situation und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gründen das Planungsgebiet in die Mischkanalisation entwässert werden. Aufgrund der bestehenden Mischwasserkanalisation kann eine alleinige Einleitung des Schmutzwassers nicht erfolgen, da hierdurch die Schmutzlast zu hoch wäre. Eine gemeinsame Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist daher notwendig (vgl. Kap. 4.2).

Nach Umsetzung der Kanal-Aufdimensionierung und des Umbaus des Regenüberlaufs kann der Kanal das Abwasser des geplanten Baugebietes bis zu einem Befestigungsgrad von 50 % gemäß dem aktuellen Generalentwässerungsplan aufnehmen. Sollte dieser Befestigungsgrad überschritten werden, sind alle weiteren befestigten Flächen über eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken zu entwässern.

5.4.6. Schutzgut Luft/Klima

Schutzziele

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Oberflockenbach im Vorderen Odenwald und wird im Norden, Osten und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Die größtenteils versiegelten und überbauten Flächen von Oberflockenbach stellen ein Kaltluftzehrungsgebiet dar, da sie sich schnell aufheizen.

Im Süden schließt sich an das Planungsgebiet Grünland an. Dieses grenzt an eine Waldfläche. Der Wald stellt eine wichtige Frischluftproduktionsfläche dar. Die Frischluft fließt entlang des Nord-West-Gefälles am Rand des Planungsgebietes entlang.

Die als Grünland genutzte Fläche im Planungsgebiet sowie die im Süden angrenzende Grünlandfläche fungieren in siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen als Kaltluftabfluss- und Entstehungsflächen. Durch ihre südwestliche Hangneigung tragen sie jedoch nur gering zur Durchlüftung des angrenzenden Siedlungsrandes bei.

Empfindlichkeit

Das Siedlungsklima von Oberflockenbach ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Vorbelastung

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans können bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden¹⁸. Deshalb besteht eine

¹⁷ **Dr.-Ing. Kurt Gelbert, 2005:** Baugrunderkundungen zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

¹⁸ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohlklinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

Vorbelastung für das Schutzgut Luft/Klima. Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Bewertung

Aufgrund der Hangneigung und der geringen Größe des Planungsgebietes besitzt dieses nur eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und für die Durchlüftung des angrenzenden Siedlungsrandes.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Durch die Bebauung verändert sich das ursprüngliche Kleinklima. Versiegelte Flächen und Bebauung heizen sich stärker auf als Freiflächen. Dadurch wird die Kaltluftproduktion vermindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Oberflockenbach sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziele

- Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Sicherung von Baudenkmälern, archäologischen Fundstellen und kulturhistorisch bedeutsamen Objekten,
- Schutz von Anlagen und Landschaftselementen, die von geschichtlichem, wirtschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Ausgangssituation

Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass, wenn bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen sind. Sofern mit der Denkmalschutzbehörde keine Frist-Verkürzung vereinbart wird, ist die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Werkstags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.4.8. Orts- und Landschaftsbild

Schutzziele

Ausgangssituation

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberflockenbach. Im Norden, Osten und Westen schließen sich Wohnhäuser an das Planungsgebiet an. An der südlichen Grenze erstreckt sich die Fettwiese über das geplante Baugebiet hinaus und geht anschließend in einen Wald über (vgl. Foto 8). Das Gebiet selbst ist durch die Fettwiese geprägt. Am Rand und entlang der Böschung

befinden sich zudem naturraum- oder standortfremde Hecken und Gebüsche, Ge-
strüpp und Einzelbäume (vgl. Foto 9). Im Norden des Planungsgebietes ist die Straße
dominant.



Foto 8: Fettwiese und angrenzendes Waldgebiet südlich des Planungsgebietes



Foto 9: Fettwiese mit bewachsener Böschung im Planungsgebiet

Vorbelastungen

Die nördlich den Landschaftsraum begrenzenden Siedlungs- und Gartenflächen stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Des Weiteren können im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans bereits 45 % der bestehenden Wohngebietsfläche (GRZ 0,3) versiegelt werden¹⁹. Deshalb besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Aktuell ist diese Fläche jedoch unversiegelt.

Bewertung/Empfindlichkeit

Entlang des Siedlungsrandes von Oberflockenbach ist die Landschaft ähnlich strukturiert wie im Planungsgebiet. Es gehen daher keine für die Region außergewöhnlichen Landschaftsstrukturen verloren.

Durch die Bebauung der bisherigen Baulücke wird der Ortsrand abgerundet und das Ortsbild ergänzt. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und der umliegenden bestehenden Bebauung weist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben auf.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Der derzeitige Bestand an Fettwiese, Einzelbäumen, Gebüsch, Hecken und Garten wird mit einem Wohngebiet überbaut. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Süden. Bei einer entsprechenden Eingrünung des Planungsgebietes in Richtung Süden sind jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.4.9. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

5.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen (Hinweis: Die jeweiligen Maßnahmen wirken sich positiv auf die in Klammern angegebenen Schutzgüter aus):

- Festsetzung zum Anpflanzen einer geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Klima/Luft)
- Festsetzung zum Anpflanzen von insgesamt 10 Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Klima/Luft)

¹⁹ **Stadt Weinheim, 1973:** Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohlklinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

- Festsetzung zur Anlage und Unterhaltung der unbebauten Flächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht als begrünte Fläche (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Klima/Luft)
- Festsetzung zur Überdeckung von nicht überbauten, baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, mit mind. 0,5 m Substrat sowie Begrünung und Unterhaltung dieser Anlagen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Mensch)
- Festsetzungen zur Überdeckung von Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 15 m² zu mind. 70 % mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und deren extensive Begrünung (Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Mensch)
- Verbot der Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohren aus Kupfer, Blei und Zink (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Mensch)
- Regelung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Bauweisen bei Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen mit Ausnahme, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist (Schutzgut Boden, Wasser)
- Regelungen zur Gestaltung der Dächer (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Mensch)
- Regelungen zum Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (Schutzgut Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Mensch)
- Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen (Schutzgut Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch)
- Regelungen zur Anbringung von Außenantennen (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)

5.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Somit darf die Fällung/Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Zum Schutz der Insekten sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.

Des Weiteren ist bei zusammenhängenden Fensterbereichen und Glasflächen ab 4 m² Vogelschutzglas zum Schutz vor Vogelschlag anzubringen.

5.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.5.1. und 5.5.2.) ist der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Orts- und Landschaftsbild weitestgehend minimiert. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sind jedoch weitere Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung erforderlich.

Schutzgutübergreifend wird als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden auf dem Flurstück 219 außerhalb des Planungsgebietes auf einer aktuell mit Brombeer-Gestrüpp bewachsenen Fläche ein Feuchtbiotopkomplex entwickelt. Das Brombeer-Gestrüpp befindet sich auf feuchten Standortverhältnissen und grenzt an ein bestehendes, geschütztes Feuchtbiotop an. Auf der Fläche wird ein Biotopkomplex aus Großseggen-Ried, Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte und Waldsimsen-Sumpf entwickelt und gepflegt. Des Weiteren werden 15 standortgerechte, heimische Obsthochstämme gepflanzt und gepflegt (vgl. Kap. 5.11.3.).

5.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Ökokontoverordnung²⁰ herangezogen.

Tabelle 2 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 3 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes								
Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert [ÖP]
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13 - 19		0	13	2.555	33.215
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 11 - 15		0	11	75	825
43.10	Gestrüpp	9	7 - 9 - 18		0	9	139	1.251
44.11	Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung [> 30 %]	10	8 - 10 - 14		0	10	45	450

²⁰ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokontoverordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes								
Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotoptwert	Fläche [m²]	Bilanz- wert [ÖP]
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung [> 30 %]	9	6 - 9		0	9	45	405
45.10 - 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (44.11)	8	4 - 8		0	8		
		1	Stk. x	31 cm x 8	ÖP/cm	=		248
		1	Stk. x	47 cm x 8	ÖP/cm	=		376
		1	Stk. x	126 cm x 8	ÖP/cm	=		1.008
		1	Stk. x	141 cm x 8	ÖP/cm	=		1.128
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (43.10)	6	3 - 6		0	6		
		1	Stk. x	16 cm x 8	ÖP/cm	=		96
		1	Stk. x	31 cm x 8	ÖP/cm	=		186
		1	Stk. x	63 cm x 8	ÖP/cm	=		378
		1	Stk. x	79 cm x 8	ÖP/cm	=		474
		1	Stk. x	141 cm x 8	ÖP/cm	=		846
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Bauwerke rechtskräftiger Bebauungsplan von 1973)	1	1		0	1	180	180
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1		0	1	564	564
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1 - 2		0	1	8	8
60.60	Garten [alle Untertypen] (private Grünfläche rechtskräftiger Bebauungsplan von 1973)	6	6 - 12		0	6	220	1.320
Gesamtsumme Fläche							3.831	
Gesamtsumme Ökopunkte Planung								42.958

Tabelle 3: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung									
Nr.	Biototyp	Normalwert	Wertschpanne Planungsmodul/Feinmodul (Verbesserung Biotopqualität)	ggf. Begründung Auf-/ Abschlüsse	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert [ÖP]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Bestand)	13	8 - 13		0	13	335	4.355	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Bestand)	11	8 - 11		0	11	6	66	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Pflanzgebot A1)	14	10 - 14 - 16		0	14	283	3.962	
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung [$> 30\%$] (Bestand)	6	6	Bestand	+3	9	45	405	
45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (60.60)	8	4 - 8		0	8			
		10 Stk. x (12 cm + 80 cm) x 8 ÖP/cm =							7.360
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		0	1	1.149	1.149	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Nebenanlagen)	1	1		0	1	575	575	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1		0	1	564	564	
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1		0	1	8	8	
60.60	Garten [alle Untertypen]	6	6		0	6	866	5.196	
Gesamtsumme Fläche							3.831		
Gesamtsumme Ökopunkte Planung								23.640	

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Ökopunkte Bestand	42.958 ÖP (100,00 %)
Ökopunkte Planung	23.640 ÖP (55,03 %)
Ökopunktedefizit gesamt	19.318 ÖP (44,97 %)

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht voll kompensiert wird. Es verbleibt ein rechnerisches **Defizit von 19.318 Ökopunkten**, welches extern ausgeglichen werden muss.

Die weitere Kompensation des Defizits erfolgt durch die externen Maßnahmen E1 und E2. Hierbei wird ein Bereich auf dem Flurstück 219, welches dem Vorhabenträger gehört, als Feuchtbiotop entwickelt (Maßnahme E1). Der Bereich weist feuchte Standortbedingungen auf und grenzt an ein geschütztes Feuchtbiotop an. Aktuell ist er mit einem Brombeer-Gestrüpp bewachsen. Durch die Maßnahme soll ein Biotopkomplex aus Großseggen-Ried, Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte und Waldsimen-Sumpf entwickelt werden. Des Weiteren werden auf dem Flurstück 219 15 standortgerechte, heimische Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm gepflanzt und unterhalten (Maßnahme E2). Durch die Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung um **30.848 ÖP** (vgl. Kap. 5.11.3).

Die Kompensationsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag sowie eine dingliche Sicherung im Grundbuch gesichert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit²¹ sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung²² (siehe Kap. 5.4.3.).

Tabelle 4 zeigt die Bewertung des Bodens unter Verwendung der ALK-bezogenen Bodenschätzungsdaten des LGRB²³ vor dem Eingriff, in Tabelle 5 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle 4: Bestandsbewertung					
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Ge- samtbewer- tung der Bö- den)	Ökopunkte je m²	Flächengröße [m²]	Ökopunkte / Fläche
versiegelte Flächen	0 - 0 - 0	0,000	0,00	752	0
Lehmiger Sand (IS 3 Vg)	1 - 1 - 2	1,333	5,33	68	362

²¹ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010:** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

²² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

²³ **Regierungspräsidium Freiburg, Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, o.D.:** Bodenschätzung auf Basis ALK/ALB, Geodaten (LGRB-BW-dBSK)

Lehmiger Sand (IS 3 Vg)	1 - 2 - 2	1,666	6,66	3.011	20.053
Gesamtsumme Fläche				3.831	
Gesamtsumme Ökopunkte Planung					20.416

Tabelle 5: Bodenbewertung Planung						
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Öko- punkte	Abschlag auf- grund von Boden- verdichtung/ Überformung/ Versiegelung	Flächen- größe [m²]	Öko- punkte / Fläche
versiegelte Flächen	0 - 0 - 0	0,000	0,00	0,00	2296	0
Garten/Pflanzgebot (Lehmiger Sand (IS 3 Vg))	1 - 1 - 2	1,333	5,33	4,80	49	235
Garten/Pflanzgebot (Lehmiger Sand (IS 3 Vg))	1 - 2 - 2	1,666	6,66	5,99	1486	8.901
Gesamtsumme Fläche					3.831	
Gesamtsumme Ökopunkte Planung						9.136

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Ökopunkte Bestand	20.416 ÖP (100,00 %)
Ökopunkte Planung	9.136 ÖP (44,75 %)
Ökopunktedefizit gesamt	11.279 ÖP (55,25 %)

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 11.279 ÖP (55,25 %).

Auch unter Berücksichtigung der unter Kap. 5.5.1. genannten bodenbezogenen Minimierungsmaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit, welches nicht mit bodenbezogenen Maßnahmen kompensiert werden kann. Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des LUBW²⁴ können Beeinträchtigungen schutzgutübergreifend kompensiert werden, wenn Böden nicht so erhalten werden können, dass sie ihre

²⁴ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), 2012:**
 Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, 2. Überarbeitete Auflage

Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Da dies hier der Fall ist, wird das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend über die Maßnahmen E1 und E2 beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen (siehe Kap. 5.11.3.).

Externe Ausgleichsmaßnahme E1

Die Maßnahmen E1 erfolgt auf dem Teil des Flurstücks 219, welches nicht durch den Bebauungsplan beplant wird. Der südliche und westliche Bereich des Flurstücks ist aktuell mit Brombeeren bewachsen. Zwischen den Brombeeren wachsen einige Feuchtezeiger (vgl. Foto 10). Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks verläuft der Seimertsbach. Im Südwesten fließt der Bach auch innerhalb des Flurstücks. Die restliche Fläche ist eine Fettwiese. Während die Wiese höher gelegen ist und einem trockenen Standort entspricht, kann der tiefer gelegene Bereich als feuchter Standort beschrieben werden. Ein Teilbereich des feuchten Standorts wird von dem Geschützten Biotop „Hochstaudenflur südlich Oberflockenbach - Kohl Klinge“ (Biotop-Nr. 164182260333) eingenommen. Hier besteht bereits ein ökologisch wertvoller Feuchtkomplex aus Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte, Waldsim-sen-Sumpf, Schlankseggen-Ried und einem sonstigen waldfreien Sumpf sowie aus einem Grauweiden- oder Ohrweiden-Feuchtgebüsch.



Foto 10: Brombeer-Gestrüpp mit Feuchtezeigern

Ziel der Maßnahme ist es, einen Teil der mit Brombeeren bewachsenen Fläche nach Freistellung der Fläche als Feuchtbiotop zu entwickeln (vgl. Abbildung 10). Zwischen den Brombeeren kommen bereits Feuchtezeiger wie die Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) vor. Es soll ein Biotopkomplex aus Großseggen-Ried, Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte und Waldsim-sen-Sumpf entwickelt werden.



Abbildung 10: Ausgleichsmaßnahmen E1 und E2 auf dem Flurstück 219 (gelbe Schraffur = aufzuwertende Maßnahmenfläche E1 mit feuchten Standortbedingungen)

Zur Entwicklung und Pflege der Fläche ist diese 1-mal pro Jahr im Frühjahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Die Mahd ist entweder bei gefrorenem Boden oder bei trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen, um die Bodenverdichtung so gering wie möglich zu halten.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Ziel der Maßnahme ist es, 15 regionaltypische Obstbäume auf der Fläche zu etablieren.

Hierzu sind 15 standortgerechte, heimische und hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm am Übergang der Wiese in die Böschung zu pflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist der Abbildung 10 zu entnehmen. Es sind regionaltypische Arten gemäß Tabelle 7 zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Aufwertung Maßnahmen- fläche E2	Planung: Obstbäume (45.30)	15 Stk x (12 cm + 80 cm) x 6 ÖP/cm	=	8.280 ÖP
Summe Ausgleich				8.280 ÖP

Tabelle 6: Artenliste für die Maßnahme E2	
<u>Streuobstbäume:</u>	
Apfelbäume	Birnbäume
Brettacher	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Bohnapfel	Bayrische Weinbirne
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne
Schöner von Herrnhut	Kirchensaller Mostbirne
Hauxapfel	Paulsbirne
Bittenfelder	Palmischbirne
Boikenapfel	
Maunzenapfel	Kirschbäume
Kaiser Wilhelm	Burlat
Engelsberger Renette	Hedelfinger
	Regina
Pflaumenbäume	Büttners rote Knorpel- kirsche
Bühler Frühzwetsche	
The Czar Pflaume	
Graf Althans Reineclaude	Sonstige
Katinka Zwetschge	Walnuss

Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie Gehölzrückschnitte sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zusammenstellung von Ausgleichsbedarf und externer Kompensation

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von **19.318 Ökopunkten**, das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Für den nach der Umsetzung der Planung verbleibenden Eingriff in das Schutzgut Boden (**11.279 ÖP**) sind externe schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Gesamtdefizit:

Ausgleichsdefizit Pflanzen und Tiere	19.318 ÖP
Ausgleichsdefizit Boden	11.279 ÖP
Ökopunktedefizit gesamt	30.597 ÖP

Zum Ausgleich des Gesamtdefizits von 30.597 ÖP werden folgende externe Maßnahmen herangezogen:

E1 „Feuchtbiotopkomplex und standortgerechte, heimische Obstbäume“	22.568 ÖP
E2 „Pflanzung von 15 Obstbäumen“	8.280 ÖP
Ausgleich gesamt	30.848 ÖP

Unter Einbeziehung der zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere schutzgutübergreifend voll kompensiert.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.6.1. Standortalternativen

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen sind wesentlich unterscheidende, erarbeitete Standortalternativen nicht bekannt. Eine Alternativenprüfung denkbarer Wohngebiete erfolgt bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2004. Der Geltungsbereich ist als einer der vorzugswürdigen Standorte aus dieser Prüfung hervorgegangen.

5.6.2. Konzeptalternativen

Im Plangebiet sind aufgrund der städtebaulichen Strukturen und des Flächennutzungsplans keine hinsichtlich der Umweltauswirkungen sich wesentlich unterscheidende Konzeptalternativen denkbar. Auch bei anderweitiger Stellung der Gebäude oder Ausführung dieser wäre durch die angenommenen Minderungsmaßnahmen keine sich im Hinblick auf die Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Alternative herausgekommen.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 5.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet und der Umgebung befinden sich laut des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Störfallbetriebe²⁵.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung²⁶, Entwässerungskonzept²⁷, Baugrunderkundung²⁸) ausgewertet sowie örtliche Erhebungen durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Rechtliche Grundlage § 4 c BauGB „Überwachung“

Das BauGB besagt in § 4 c: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.“

Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

²⁵ **Regierungspräsidium Karlsruhe, 2023:** Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gemäß § 17 Störfall-Verordnung – Verzeichnis der Betriebsbereiche, Stand 16.01.2023

²⁶ **IUS Institut für Umweltstudien Weibel und Ness GmbH, 2023:** Bebauungsplan Nr. 4/03-22 Bereich „Kohlklinge“ in Weinheim-Oberflockenbach – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

²⁷ **BIT Ingenieure AG, 2023:** Entwässerungskonzept Baugebiet „Kohlklinge“

²⁸ **Dr.-Ing. Kurt Gelbert, 2005:** Baugrunderkundungen zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Planung:	Die Stadt Weinheim beabsichtigt am südöstlichen Rand des Stadtteils Oberflockenbach ein Baugebiet auszuweisen. Hierfür wird der Bebauungsplan „Kohlklinge“ aufgestellt.
Bestandsbewertung:	Die geplanten Bauflächen werden derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Die Schutzgüter sind von geringer bis mittlerer Bedeutung.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Mensch:	Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	<p>Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus einer großen Fettwiese, Ruderalvegetation, Hecken, Gebüsch, Gestrüpp und einem Garten verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.</p> <p>Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen kann lediglich für die europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die bau- und anlagebedingten Wirkungen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommt. Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände müssen deshalb die gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden.</p>
Schutzgut Boden:	Durch die Umsetzung der Planung werden gering- bis mittelwertige Böden in Anspruch genommen. Derzeit sind bereits 593 m ² durch die bestehende Straße versiegelt. Zudem sind gemäß der rechtlich zulässigen Nutzung weitere 162 m ² durch Wohnbebauung bebaut und versiegelt. Insgesamt sind somit bereits 20 % der Planungsgebietsfläche versiegelt. Nach der Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad der Fläche des reinen Wohngebiets und der Landwirtschaftsfläche insgesamt auf bis zu 50 %. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.
Schutzgut Wasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Für die Entwässerung des Planungsgebietes wird die bereits vorhandene Mischkanalisation verwendet. Hierfür wird der Kanal aufdimensioniert und der Regenüberlauf umgebaut.

<p>Schutzgut Klima / Luft:</p>	<p>Durch die Überbauung lokalklimatisch wirksamer Ausgleichflächen verschlechtert sich die Durchlüftungssituation der direkt benachbarten Siedlungsränder in gewissem Maße. Erhebliche Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Oberflockenbach sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild:</p>	<p>Der derzeitige Bestand an Fettwiese, Einzelbäumen, Gebüsch, Hecken und Garten wird mit einem Wohngebiet überbaut. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Süden. Es sind bei einer entsprechenden Eingrünung des Planungsgebietes in Richtung Süden jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</p>	<p>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:</p>	<p>Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>
<p>Eingriffs-Ausgleich:</p>	<p>Als Teilausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind innerhalb des Planungsgebietes das Anpflanzen einer Hecke und das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird aus einem Brombeer-Gestrüpp ein Feuchtbiotopkomplex entwickelt. Das Brombeer-Gestrüpp wächst auf feuchten Standortbedingungen und grenzt an ein bestehendes, geschütztes Feuchtbiotop grenzt. Auf der Fläche wird ein Biotopkomplex aus Großseggen-Ried, Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte und Waldsimen-Sumpf entwickelt. Des Weiteren werden zur Kompensation 15 Obstbäume auf dem Flurstück 219 gepflanzt (siehe Kap. 5.11.3.).</p> <p>Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend durch die Entwicklung des Feuchtbiotopkomplexes und durch das Anpflanzen der 15 Obstbäume auf dem Flurstück 219.</p>
<p>Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten:</p>	<p>Sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Standort- oder Planungsvarianten sind nicht bekannt.</p>
<p>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</p>	<p>Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.</p>

5.11. Festsetzungen und Hinweise mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen im Bebauungsplan

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan aufgelistet, die eine grünordnerische und ökologische Wirkung aufweisen (siehe auch Maßnahmenplan im Anhang).

5.11.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

Allgemeines

Die Pflanzgebote für Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 2) umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen sowie der Verbindungswege zu Flurstück 219 bis 1,5 m Breite, grundsätzlich ausgeschlossen.

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitung ausgeschlossen werden kann.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen (A1)

Der im Maßnahmenplan mit A 1 gekennzeichnete Pflanzgebotsstreifen ist zur Eingrünung des Wohngebietes mit einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 6 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Abgängige Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote Einzelbaum pro Baugrundstück (A2)

Zur Durchgrünung des Bebaugbietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Baum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Geeignete Baumarten sind der Tabelle 6 zu entnehmen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung von Vorgartenbereichen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die zwischen der Straße und der vorderen Gebäudeflucht liegen (Vorgärten), sind als begrünte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind hiervon die Flächen für die Zuwege, Zufahrten und Stellplätze. Die nichtbegrünten Flächen für die Zuwege, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 70 % der Vorgärten umfassen.

Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,5 m Substrataufbau zu überdecken. Diese Fläche ist zu begrünen und

als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Oberkanten der Überdeckung sind an allen Seiten niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

Extensive Dachbegrünung

Auf Gebäuden, die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 15 m² besitzen, ist auf mindestens 70 % der Dachfläche eine mindestens 10 cm dicke Substratschicht aufzutragen. Diese ist dauerhaft extensiv zu begrünen.

Sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche gesichert ist, ist auch eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich.

Tabelle 7: Artenliste für Pflanzgebote	
<u>Bäume:</u>	
Acer campestre ¹	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus ¹	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium ¹	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Gemeine Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
<u>Streuobstbäume:</u>	
Apfelbäume	Birnbäume
Brettacher	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Bohnapfel	Bayrische Weinbirne
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne
Schöner von Herrnhut	Kirchensaller Mostbirne
Hauxapfel	Paulsbirne
Bittenfelder	Palmischbirne
Boikenapfel	
Maunzenapfel	Kirschbäume
Kaiser Wilhelm	Burlat
Engelsberger Renette	Hedelfinger
	Regina
Pflaumenbäume¹	Büttners rote Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetsche	
The Czar Pflaume	Sonstige
Graf Althans Reineclaude	Walnuss
Katinka Zwetschge	
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus*	Faulbaum
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
1) Klein-/mittelkronig und daher für die Anpflanzung im Vorgartenbereich geeignet	
*) giftig	

5.11.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dacheindeckung

Dacheindeckungen, Dachrinnen sowie Fallrohre, die aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink bestehen, sind unzulässig.

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung im Planungsgebiet sind ausschließlich Insekten- und Fledermaus-schonende, insektendicht eingehauste, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur von $\leq 2.700^\circ\text{Kelvin}$ und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zulässig.

Verwendung von Vogelschutzglas

Zusammenhängende Fensterbereiche und Glasflächen ab 4 m^2 sind mit Vogelschutzglas auszustatten. Das Vogelschutzglas muss dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und ist aktuellen Leitfäden, wie beispielsweise dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022)²⁹ zu entnehmen.

5.11.3. Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften)

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Gestaltung befestigter Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflusswert max. 0,5) anzulegen. Wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, ist auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu verzichten.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe ab der Geländeoberkante. Ab einer Höhe von 0,5 m müssen Einfriedungen gegenüber der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflä-

²⁹ Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

chen um 0,25 m zurückversetzt werden. Zwischen Baugrundstücken von Doppelhäusern ist jeweils ein Sichtschutz zulässig, der eine maximale Höhe von 2,0 m und ab der Außenfassade eine Tiefe von max. 2,0 m besitzt.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

In Anschluss an die festgesetzten Verkehrsflächen sind ober- und unterirdische Stützbauwerke und Abgrabungen, die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendig sind, zulässig.

5.12. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde

BIT Ingenieure AG, 2023: Entwässerungskonzept Baugebiet „Kohlklinge“

Dr.-Ing. Kurt Gelbert, 2005: Baugrunderkundungen zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

IUS Institut für Umweltstudien Weibel und Ness GmbH, 2023: Bebauungsplan Nr. 4/03-22 Bereich „Kohlklinge“ in Weinheim-Oberflockenbach – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2021: Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1:50.000, Map Server LGRB, 26.10.2023

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2022: Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> [abgerufen am 02.10.2023]

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

Regierungspräsidium Karlsruhe, 2023: Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gemäß § 17 Störfall-Verordnung – Verzeichnis der Betriebsbereiche, Stand 16.01.2023

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Stadt Weinheim, 1973: Bebauungsplan Nr. 405B für den Bereich: Gewinn Kohlklinge – Änderung der Strassenführung, rechtsverbindlich seit 20.08.1973

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Anschluss an den angrenzenden Bestand und mit dem Planziel, im Geltungsbereich eine Wohnnutzung zuzulassen, wird ein Reines Wohngebiet (WR 1 + 2) festgesetzt.

Die Festsetzung der Reinen Wohngebiete entspricht der Festsetzung für einen überwiegenden Teil der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung (Bebauungsplan Nr. 405/405.B) und berücksichtigt zugleich die Schutzwürdigkeit dieser. Ein Einfügen des Gebiets in die Umgebung ist somit gewährleistet.

Die Festsetzung des Reinen Wohngebiets entspricht weiterhin der städtebaulichen Zielstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnhäusern.

Die Möglichkeit der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird nicht genutzt. Die in § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden übernommen.

Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wurde verzichtet, da der südöstliche Ortsrand von Oberflockenbach, wo sich das Plangebiet befindet, sehr peripher und sehr ruhig liegt. Die städtebauliche Zielstellung sieht vor, diesen Gebietscharakter zu bewahren. Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets wird gewährleistet, dass sich anderweitige Nutzungen außer Wohnnutzung nur bedingt ansiedeln können. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche wird behutsam entsprechend der umgebenden Nutzungen arrondiert. Es werden somit die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohngebiet am Ortsrand geschaffen. Ein allgemeines Wohngebiet würde auch Nutzungen zulassen, die mit einer gewissen Frequentierung einhergehen und damit nicht dem ruhigen Charakter entsprechen. Gleichzeitig ist die recht periphere Lage als Standort für solche Nutzungen allenfalls in Ausnahmefällen geeignet.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im WR1 die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossfläche (GF), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude gemessen am Straßenniveau der „Alten Straße“ festgesetzt.

Im WR2 werden zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude gemessen am Straßenniveau der „Alten Straße“ festgesetzt.

GRZ in WR1 und WR 2

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Dem Orientierungswert des § 17 BauNVO entsprechend wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese erlaubt eine dem städtebaulichen Konzept und der Umgebung angemessene Dichte und berücksichtigt gleichzeitig die Zielstellung des flächensparenden Bauens.

GF in WR1

Die Geschossfläche (GF) gibt das Höchstmaß an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für das WR1 eine Geschossfläche von 200 m² fest. Dies ermöglicht je Geschoss ca. 80 m² Wohnfläche, da das Verhältnis von Geschoss- zu Wohnfläche ca. 100 zu 80 beträgt. Da die Aufteilung auf die Geschosse jedoch flexibel ist, ist auch eine altersgerechte, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung möglich. Damit lässt der Bebauungsplan Wohnhäuser mit einer für Ein- bis Zweifamilienhäuser auskömmlichen Wohnfläche zu. Gleichzeitig werden übergroße Wohngebäude, die aus der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur herausstechen würden und im Widerspruch zu der Zielstellung eines flächensparenden Umgangs mit Fläche und eines durchgrünten Wohngebiets am Ortsrand stünden, verhindert.

Auf die Festsetzung einer GFZ anstelle der GF wird bewusst verzichtet. Da die für die Bestimmung der GFZ maßgebliche Fläche des Baugrundstücks noch nicht absehbar ist, besteht die Möglichkeit, dass die Bildung sehr großer Baugrundstücke zur Zulässigkeit übergroßer Wohngebäude führt. Die Festsetzung der GF ist daher im vorliegenden Fall besser geeignet, die Planziele zu erreichen.

GFZ in WR2

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausschlaggebend für die Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan ist das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Aus diesem Grund ist eine aufgelockerte Baustruktur mit an der umgebenden Bebauung orientierter Geschossigkeit und entsprechend niedriger GFZ vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt für das WR2 eine GFZ von 0,8 fest. Dabei ergibt sich die festgesetzte GFZ jeweils aus der festgesetzten GRZ multipliziert mit den zulässigen Vollgeschossen.

Aufgrund der Abgrenzung der beiden reinen Wohngebiete ergibt sich für das WR2 ein Baugrundstück als Bezugsgröße, dessen maximalen Ausmaße bereits bestimmt sind. Hierdurch kann – anders als in WR1 – auf eine GFZ zurückgegriffen werden, da keine Gefahr besteht, dass es zur Bildung übergroßer Baugrundstücke kommt.

Zahl der Vollgeschosse in WR1 und WR2

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der Gebäude bestimmt.

Die Landesbauordnung definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

(6) Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs (WR1 und WR2) setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II fest. Diese Festsetzung beruht auf der Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung und verhindert, dass die zu wuchtige Baukörper entstehen. Es steht den Bauherrschaften frei, ob neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss oberhalb oder unterhalb der Erdgeschossenebene entsteht. Mit dieser flexiblen Vorgabe besteht die Möglichkeit, individuell auf die topographischen Gegebenheiten zu reagieren.

Höhe der Gebäude in WR1 und WR2

Um die Höhe der Gebäude im Plangebiet abschließend zu begrenzen und ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Traufhöhe von 4 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 8 Metern fest. Somit wird von einer maximalen Geschosshöhe von 4 Metern (bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe auf dem Höhenniveau der angrenzenden „Alten Straße“) ausgegangen. Damit ist eine gängige Geschosshöhe von insgesamt ca. 3 m umsetzbar gut umsetzbar, auch wenn z.B. eine leichte Erhöhung gegenüber dem Straßenniveau angestrebt wird. Dieses Maß entspricht dem in der direkten Umgebung des Plangebiets vorhandenen Bebauung. Durch die Höhenfestsetzung wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen und maximale Traufhöhen gemessen ab der Straßenhöhe der Erschließungsstraße „Alte Straße“ festgesetzt. Die Straßenhöhe wird durch den Mittelwert der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie bemessen. Da die Straßenhöhe im Gebiet nicht linear verläuft, wird der Mittelwert herangezogen, sodass sich ein höhenmäßig gleichmäßiges Bild der Bebauung von Seiten der Straße ergibt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an dem das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand und berücksichtigt gleichzeitig den vorzufindenden Geländeverlauf, indem der Bebauungsplan eine an der Straßenhöhe orientierte Höhenfestsetzung vornimmt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die

Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs sehr unterschiedlich sind und verändert werden können und infolgedessen die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht vorhersehbar wären. Zudem ist städtebaulich insbesondere die Ansicht von der Straße aus prägend.

Im Zuge der Planungen wurde das Gelände des Geltungsbereichs bezüglich der Höhenlage vermessen. Das zu überplanende Flurstück befindet sich in Hanglage. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um rund 14 Höhenmeter an. Die wesentlichen Höhenpunkte gelangen in der Plankarte zur Darstellung.

Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan sieht eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von bis zu 1,0 m vor.

Durch die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technischen Aufbauten wird sichergestellt, dass Überschreitungen im gewissen Umfang möglich sind, aber gleichzeitig auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass regelmäßig technische Aufbauten erforderlich sein können, die z.B. im Dachbereich installiert werden sollen.

Darüber hinaus müssen alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Aufbauten von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind.

6.1.3. Bauweise und Hausformen § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Im Bebauungsplan ist per Planeintrag eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entspricht gleichzeitig der in der Umgebung vorhandenen Bauweise, die sich ebenfalls durch seitliche Grenzabstände auszeichnet.

Doppelhäuser erfüllen das Kriterium des seitlichen Grenzabstands nur dann, wenn sie an den inneren Grenzen und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sind, dass das von ihnen gebildete „Gesamtgebäude“ als bauliche Einheit erscheint. An der gemeinsamen Grenze müssen die Häuser nicht völlig deckungsgleich sein. Eine begrenzte Verschiebung in der Vertikalen und / oder Horizontalen ist möglich. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98).

Hausformen

Im Bebauungsplan wird per Planeintrag festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet WR 1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Im reinen Wohngebiet WR 2 sind Einzelhäuser zulässig.

Im WR2 ist nur ein Einzelhaus zulässig, um die Bebauungsstruktur an der Straße „Kohlklinge“ fortzuführen. Das Einzelhaus entspricht hierbei der ursprünglich geplanten Struktur des Bebauungsplans 405.B.

Im WR1 sind zusätzlich auch noch Doppelhäuser zulässig. Durch die Differenzierung in Einzel- und Doppelhäuser ist eine flexible Ausgestaltung der Baufenster möglich und dem Bedarf an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung Rechnung getragen und zudem dem Gebot des Flächensparens zu entsprechen.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Baugrenze

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Der Zuschnitt des Baufensters orientiert sich am städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Das Plangebiet ist dabei als zweigeteilt zu betrachten. Das WR 2 gibt, wenn auch modifiziert, das bereits grundsätzlich bestehende Baurecht an dieser Stelle wieder und ist im Kontext mit der Bebauung entlang der Straße „Kohlklinge“ zu sehen. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich ein Einzelhaus festgesetzt. Das Baufenster reicht hier aber über die Grenze des bestehenden Baufensters aus dem alten Bebauungsplan Nr. 405.B zum WR 2 hinaus. Damit wird dem unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks an dieser Stelle Rechnung getragen, der unter Umständen individuelle bauliche Lösungen erfordert und eine bessere bauliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

Im WR 1 wird erstmals eine Bebauung zugelassen, die den neuen Ortsrand an der Alten Straße ausbilden wird. Durch die Festsetzungen von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird sichergestellt, dass eine Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen ermöglicht wird, sodass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einfügt. Bewusst wurde hierbei auf die Ausweisung von Einzelbaufenstern verzichtet, um Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung und der individuellen Ausgestaltung der Gebäude zu erhalten, was insbesondere angesichts der Hanglage im Geltungsbereich und der kurvigen Führung der „Alten Straße“ angezeigt ist.

Zum Straßenraum halten die Baufenster einen Abstand von 6,0 m ein. Damit besteht ausreichend Raum, um sowohl den funktionalen Anforderungen gerecht werden, wie z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Bereiche für Abfallbehälter etc. als auch eine in Teilen begrünte Vorgartenzone auszubilden.

6.1.5. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die Fläche der bestehenden „Alten Straße“ sowie den für den Gehweg geplanten, 1,5 m-breiten Streifen. Dieser ist für die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke notwendig, da in diesem Bereich der „Alten Straße“ noch kein Gehweg besteht. Weiterhin ist aufgrund der schwierigen topographischen Gegebenheiten eine Böschung nötig, um diesen zu sichern vgl. 6.1.9).

6.1.6. Fläche für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Fortsetzung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Geltungsbereichs. Über den festgesetzten Bereich wird die Anbindung dieser landwirtschaftlichen Fläche an die Alte Straße sichergestellt. Es handelt sich hierbei um die einzige Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Grundstücksteil.

Die landwirtschaftliche Zufahrt wurde weiterhin mit einem Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des Flst. 219 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Wasserverband Eichelberg (vgl. Kapitel 6.1.7) versehen. Die Zufahrt wurde in diesem Bereich festgesetzt, da hier bereits die Verbandswasserleitung verläuft, woraus sich Synergieeffekte ergeben und auch die bisherige Zufahrt bereits in diesem Bereich erfolgte.

6.1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dacheindeckungen

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Maßnahme dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 2.700 K hat geringe Blauanteile und ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit bis zu 6.000 K und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen auf Insekten.³⁰ Diverse Studien legen nahe, dass warmweißes Licht in der Regel weniger Insekten anzieht als neutral- oder kaltweiße Leuchtmittel. In der "Planungshilfe für Kommunen" des Biosphärenreservats Rhön wird für Straßenbeleuchtung eine Farbtemperatur von max.3.000 K empfohlen, in höherwertigen Schutzgebieten 2.200 K. In der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, u. a. mit Unterstützung des BUNDS, des Bundesamts für Naturschutz und des NABUs wird mittlerweile nur noch eine Farb-

³⁰ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol

temperatur von 2.700 K für bebaute Bereiche empfohlen, in durchgrünten Siedlungsgebieten sogar nur 1.800 – 2.200 K. Aufgrund dessen wird für das Baugebiet, das sich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ sowie auch die geplante Ausgleichsfläche befindet, die Farbtemperatur auf maximal 2.700 K festgesetzt.

Da Licht, das in und oberhalb der Horizontalen ausstrahlt, sehr lange Streuwege in die Atmosphäre hat, sind die Leuchten so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder über die Horizontale hinaus erfolgt, um so die Wirkung des Lichts auf die Umgebung und somit die Anziehung von Insekten zu minimieren. Die insektendichte Einhausung verhindert das Eindringen von Insekten in das Gehäuse.

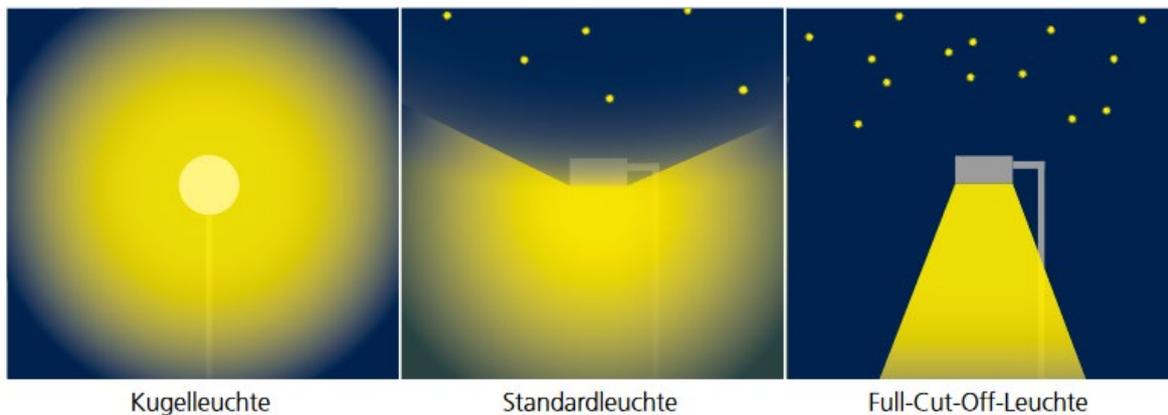


Abbildung 11: Abstrahlungsrichtung verschiedener Leuchten (Quelle: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelwarte Sempach; S. 55; 2022)

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zum Schutz vor Vogelschlag müssen ungegliederte, zusammenhängende Fensterbereiche und Glasflächen ab einer Größe von 4 m² mit Vogelschutzglas entsprechend dem Stand der Technik ausgestattet werden. Glasflächen oder Fenster können insbesondere durch Spiegelungen natürlicher Grünstrukturen eine Gefahr für Vögel darstellen. Durch die Verwendung von Vogelschutzglas kann das Kollisionsrisiko minimiert werden. Geeignete Maßnahmen hierfür können beispielsweise der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte entnommen werden.

Betroffen von Vogelschlag sind hauptsächlich „großflächige, ungegliederte“ Glasflächen. Eine genaue Größenangabe wird in der Fachliteratur nicht genannt, weil sich stets auch weitere Kriterien wie Reflektionsgrad, Umgebung etc. auswirken. Um sicherzustellen, dass „großflächige, ungegliederte“ Glasfassaden nicht zu einer Todesfalle für Vögel werden, wird eine Verpflichtung zur Ausrüstung dieser Flächen mit Vogelschutzglas festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Bebauungsstruktur und der Bauform ist davon auszugehen, dass dies v. a. große Fenstern und Glastüren betrifft oder auch Glasgeländer bspw. am Balkon oder ein Windschutz aus Glas. Da im Einfamilienhausbau Fenster regelmäßig von geschlossenen Wand- oder Dachflächen umgeben sind, also nicht z.B. als durchgehende gläserne ECKELEMENTE ausgeführt sind, ist es angemessen und geboten, nicht für jedwede Fenstergröße spezielle Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen. Lediglich bei größeren Fenstern besteht das deutlich gesteigerte Risiko, dass dies von Vögeln regelmäßig nicht erkannt werden. Die Vor-

gabe von 4 m² umfasst bspw. eine zweiflügelige Terrassentür, die – je nach Ausführung – ca. 2 x 2 m groß ist und somit vor dem Hintergrund der Bebauungsstruktur großflächig in Erscheinung tritt und zwar unabhängig davon, ob ggf. schmale Sprossen zwischen einzelnen Fensterscheiben liegen oder nicht.

Die Festsetzung kann aufgrund von § 1 (6) Nr. 7 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Demnach sind die „Belange des Umweltschutzes [...] insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere [...]“ zu berücksichtigen. Der Begriff „Vogelschutzglas“ wurde als solcher vom OVG Schleswig-Holstein bestätigt (Schleswig-Holsteinisches OVG, Urteil vom 22.11.2021 - 1 KN 13/16) und ist für den Adressaten ohne Weiteres erkennbar.

Wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 herzustellen. Durch die Festsetzung wird eine Vollversiegelung in den genannten Bereichen verhindert, was dem Schutz des Bodens, des Grundwassers und dem vorbeugenden Hochwasserschutz dient.

Der Abflussbeiwert von maximal 0,5 gewährleistet eine anteilige Versickerung des anfallenden Regenwassers an Ort und Stelle, sodass der Regenwasserabfluss um mind. 50 % reduziert wird. Der Wert entspricht der gängigen Praxis und wird in der Fachliteratur empfohlen³¹. Eine Befestigung und gute Nutzbarkeit der Flächen wird dennoch ermöglicht, weil der festgesetzte Abflussbeiwert, z.B. durch Pflaster mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen oder Rasengittersteinen, erreicht werden kann.

Das Niederschlagswasser kann somit auf kurzem Wege dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dies entspricht der maximal möglichen Überbauung laut GEP mit einer Versiegelung von bis zu 50 % und einem entsprechend hohen Abfluss, gleichzeitig kann das restliche anfallende Niederschlagswasser zusammen mit Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

6.1.8. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist in der dargestellten Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 219 sowie des Wasserverbands Eichelberg zu belasten.

Eine Begründung dieser Geh- und Fahrrechte muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Das Geh- und Fahrrecht stellt die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche auf dem Flurstück 219 auch mit Fahrzeugen der Landwirtschaft sicher sowie die Erreichbarkeit der überörtlichen Verbandswasserleitung.

³¹ LUBW, Technische Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser

Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasserverbands Eichelberg zu belasten. Das Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbands Eichelberg ist notwendig, um die in diesem Bereich verlaufenden, überörtliche Verbandswasserleitung zu sichern.

Eine Begründung dieses Leistungsrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

6.1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung („P1“)

Das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern im Bereich der Fläche „P1“ mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2,0 m² Fläche auf den privaten Freiflächen dient der Eingrünung des Ortsrandes und somit der Einbindung des Neubaugebiets in das bestehende Ortsbild. Damit wird der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche als weicher Übergang gestaltet.

Durch die Vorgabe, dass die Bäume standortgerecht sein sollen, wird gewährleistet, dass diese langfristig aufgrund ihrer Eigenschaften an diesem Standort bestehen können. Durch die Vorgabe 'heimisch' wird die ökologische Hochwertigkeit der Gehölze gewährleistet. Nichtheimische Arten sind deutlich geringer zu bewerten im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen, z.B. als Habitat.

Zusätzlich zu den standortgerechten, heimischen Bäumen sind im Bereich der Baugrundstücke auch Streuobstbäume zulässig. Diese sind ökologisch hochwertig, auch wenn sie im Sinne des BNatSchG nicht gebietsheimisch sein können.³²

Die Vorgaben zur Dichte der Bepflanzung dienen zur Sicherstellung, dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist. Mit einer Breite von 3,0 m erfüllt der Pflanzstreifen neben der Eingrünung des Ortsrandes auch eine ökologische Funktion. Das im Süden angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Eingrünung in seinen Belangen bestmöglich geschützt.

Eine Anpflanzung von Bäumen in diesem Bereich ist ebenfalls möglich.

Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung der Anpflanzung von standortgerechten, heimischen hochstämmigen Bäumen oder hochstämmigen Streuobstbäumen (vgl. Pflanzempfehlung) dient der Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Diese dienen im bebauten und befestigten Bereich neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes vorrangig der Verbesserung

³² BMU (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze; S. 13

bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände. Grünflächen und Pflanzen dienen darüber hinaus der städtebaulichen Gestaltung, z. B. durch eine optische Raumwirksamkeit oder als Identifikationsmerkmale. Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesem Grund wird für Grundstücksfreiflächen die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen oder hochstämmiger Streuobstbäume gemäß Pflanzempfehlung festgesetzt. Zusätzlich zu den standortgerechten, heimischen Bäumen sind im Bereich der Baugrundstücke auch Streuobstbäume zulässig. Diese sind ökologisch hochwertig, auch wenn sie im Sinne des BNatSchG nicht gebietsheimisch sein können.³³

Die Pflanzpflichten sind dabei so gewählt, dass auch dem Interesse der jeweiligen Eigentümer an einer individuellen Gestaltung ihrer Freibereiche Rechnung getragen wird. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume.

Die im Zuge der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen erforderlichen Baumpflanzungen können auch im Vorgartenbereich erfolgen.

Auch hier sind standortgerechte und heimische Baumarten zu verwenden, sodass eine ökologisch hochwertige und langfristige Begrünung gewährleistet wird.

Begrünung von Vorgartenbereichen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind die für das Grundstück erforderlichen Zuwege, Zufahrten und Stellplätze, die jedoch maximal 70 % der Vorgartenfläche einnehmen dürfen.

Vorgärten spielen in der Wahrnehmung des Stadtbildes eine wichtige Rolle. Sie gliedern den Straßenraum und führen zur Unterscheidbarkeit öffentlicher und privater Fläche. Vor diesem Hintergrund und der Festsetzung der Maximalversiegelung durch Zuwege, Zufahrten und Stellplätze, werden zumindest in gewissem Maße, ökologische Positivfunktionen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität) gesichert. Gleichzeitig wird jedoch auch gewährleistet, dass ausreichend Platz verbleibt, um notwendige bauliche Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die im Zuge der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen anfallenden Bäume können auch im Vorgartenbereich angepflanzt werden.

Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Vorgaben zur Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gewährleisten, dass diese Bauwerke nicht raumwirksam in Erscheinung treten, sondern vielmehr als Grünfläche wahrgenommen werden. Dies führt zu einer Aufwertung des Ortsbilds bzw. der Baugrundstücke. Darüber hinaus sind mit der Begrünung auch ökologische Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden. Die Mindestüberdeckung von 0,5 m

³³ BMU (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze; S. 13

mit einer Substratschicht sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet und auf der eine intensive Begrünung erfolgen kann. Die Substratschicht bildet die Grundlage für eine positive Entwicklung der Begrünung, da diese gewährleistet, dass die Pflanzen mit genügend Nährstoffen und Wasser versorgt werden. Vor allem auf unterbauten Flächen kann es schnell zu Wasser- und Nährstoffmangel aufgrund von verdichteten oder belasteten Böden kommen, sodass sich die Wachstumsbedingungen ohne eine entsprechende Substratschicht deutlich verschlechtern.

Extensive Dachbegrünung

Alle Dächer von Gebäuden (gem. § 2 LBO BW) mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 15 m² sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass Dächer ab einer Größe von 15 m² begrünt werden. Dies umfasst Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen, Carports oder größere Gartenhäuser. Kleinere Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen, da hier eine Dachbegrünung regelmäßig technisch und wirtschaftlich schwer umsetzbar ist. Der Effekt solcher Gründächer ist zudem relativ gering.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 15 m² begrünt werden. Dies umfasst Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen, Carports oder größere Gartenhäuser. Kleinere Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen, da hier eine Dachbegrünung regelmäßig aufgrund der fehlenden Statik sowie der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit schwierig umsetzbar ist.

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten. Gerade durch die direkte Lage am Landschaftsschutzgebiet wird sichergestellt, dass sich das zukünftige Wohngebiet bestmöglich in die Umgebung einfügt.

Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen ist möglich und erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Damit wird neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien geleistet.

6.1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern **§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wurde in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

Die geplanten Baugrundstücke liegen deutlich unterhalb des aktuellen Straßenniveaus und sind weiterhin abfallend. Um den für die Erschließung notwendigen Gehweg zu ermöglichen sowie zukünftig notwendige Arbeiten am Straßenkörper sicherzustellen, sind Böschungen bzw. Stützmauern erforderlich. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ließe eine private Nutzung dieser Bereiche nicht zu. Es ist aber vorgesehen, dass angrenzend an die Straßen- und Gehwegsflächen die Vorgartenbereiche der privaten Grundstücke anschließen, sodass die betreffenden Flächen einer privaten Nutzung zugeführt werden können. Das verhindert öffentliche Flächen ohne weitergehende Nutzung, was sich sowohl ökonomisch als auch mit Blick auf den Flächenverbrauch und den Straßenraum negativ auswirken würde. Erforderliche Böschungen oder Stützmauern sollen daher auf den privaten Grundstücksflächen liegen können. Dies wird mit der Festsetzung ermöglicht.

Der derzeitige Böschungsverlauf hat eine Breite von durchschnittlich 2,5 m. An der breitesten Stelle verläuft die Böschung auf ca. 4 m. Daher wird der Streifen für die Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 4 m breit festgesetzt, sodass für mögliche veränderte Böschungsverläufe und -kanten genug Spielraum eingeräumt wird.

6.2. Hinweise

6.2.1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können sowohl im Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim (Obertorstraße 9, Weinheim) als auch in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

6.2.2. Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die die festgesetzten Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.2.3. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf ohnehin bestehende, fachgesetzliche Verpflichtungen.

6.2.4. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen wären dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf ohnehin bestehende, fachgesetzliche Verpflichtungen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO-BW)

6.3.1. Gestaltung von Doppelhäusern

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Art der Dachdeckung einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Diese Vorschrift dient im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der „positiven Gestaltungspflege“ und soll zu einer gewissen einheitlichen Gestaltung der beiden Hälften eines Doppelhauses führen. Bei gleichzeitiger Errichtung eines Doppelhauses setzt dies eine entsprechende Einigung der Bauantragssteller voraus. Im Falle eines nachträglichen Anbaus an eine ist eine Angleichung des neu hinzukommenden Gebäudes an die bereits vorhandene Bebauung erforderlich. Insoweit wird eine Angleichung des neu hinzukommenden Gebäudes an die bereits vorhandene Bebauung verlangt und damit - mittelbar - in gewissem Umfang die Übernahme fremder Gestaltungsvorstellungen. Diese restriktive Wirkung der Vorschrift ist aber unverzichtbar, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu erreichen. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98)

6.3.2. Dächer

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachformen

In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind nur Gebäude mit Satteldächern und Walmdächern mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer Maximaldachneigung von 45° zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass im Plangebiet eine an die Umgebung angepasste Dachlandschaft entsteht. In der Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern. Mit der Mindestneigung von 15° ist sichergestellt, dass die Dächer als geneigte Dächer erkennbar und raumbildend sind.

Mit einer Mindestdachneigung von 15° sind darüber hinaus bei allen Gebäuden die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben, Verschattungseffekte, die z. B. bei Pultdächern entstehen könnten, werden vermieden.

Insgesamt ergibt sich aus der Festsetzung eine einheitliche und solarenergetisch günstige Dachlandschaft.

Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel werden in ihrer Länge, Höhe und Lage beschränkt, um sicherzustellen, dass die vorgeschriebene Dachform nicht durch zu große oder zu viele Dachaufbauten überformt wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein angemessener Teil der Dachflächen geschlossen bleibt, die Dachlandschaft dadurch ein stadtgestalterisch einheitliches Erscheinungsbild bewahrt und die Idee eines homogenen städtebaulichen Quartiers unterstützt wird. Durch die Beschränkung der Dimension von Dachgauben und Zwerchgiebel bleiben dieses gegenüber der Dachfläche größtmäßig untergeordnet.

Bewusst werden keine absoluten Maße vorgegeben, sondern ein maximaler Umfang im Verhältnis zur Gesamtbreite vorgeschrieben. Damit können die gestalterischen Zielstellungen erreicht werden und den Bauherrschaften eröffnet sich eine weitgehende Flexibilität für die individuelle Ausgestaltung ihres Gebäudes.

Durch den Mindestabstand zur Giebelwand bzw. zum Grat des Walmdaches wird sichergestellt, dass ein durchgehendes Hauptdach in Erscheinung tritt und sich mögliche Dachgauben und Zwerchgiebel entsprechend im Erscheinungsbild nach außen unterordnen.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Die Photovoltaik- und Solarthermieanlagen müssen auf Gebäuden integriert oder dachparallel angebracht werden. Dadurch wird verhindert, dass diese im Erscheinungsbild in den Vordergrund treten. Die Dachform und -neigung bleibt bei dachparallelen Anlagen erhalten, sodass die Außenwirkung der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

6.3.3. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstücks und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann.

Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m müssen um 0,25 m gegenüber der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Damit wird den Empfehlungen für Fußgängerkehrsanlagen³⁴ entsprochen, wonach in Bereichen von Wohnstraßen und einer offenen Bebauung bei Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m ein zusätzlicher Sicherheitsabstand im Seitenraum vorzusehen ist. Bei lebenden Einfriedungen dient das Abrücken darüber hinaus dazu, ein Einwachsen in den öffentlichen Straßenraum und damit eine Einschränkung der Nutzbarkeit zu verhindern.

Zwischen Doppelhäusern ist jeweils ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe ab der Außenfassade von max. 2,0 m zulässig. Die maximale Höhe von 2,0 m ist ausreichend, um Einblicke von stehenden Personen zu verhindern. Die Tiefe des Sichtschutzes von 2,0 m entspricht der Aufstelltiefe für eine Liege oder einen Tisch mit beidseitiger Bestuhlung.

Die Einfriedungen müssen mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m errichtet werden. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet. Da das Gebiet am Ortsrand von Oberflockenbach liegt und an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, dient diese Festsetzung unter anderem dem Natur- und Artenschutz.

6.3.4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäudefassade ist unzulässig.

Außenantennen haben, vor allem wenn sie in größerer Anzahl an einem Gebäude angebracht werden, einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Anzahl und Lage im Plangebiet beschränkt. Durch die Anbringung der Außenantenne auf dem Dach wird sichergestellt, dass sie vom Straßenraum aus möglichst nicht wahrnehmbar sind.

6.3.5. Freileitungen

Da Niederspannungsfreileitungen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen. Die Verlegung von Niederspannungsleitungen wird in Weinheim standardmäßig unterirdisch vorgenommen.

³⁴ EFA - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2002

6.3.6. Stellplatzverpflichtungen

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 der LBO erhöht. Dies ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan sind Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In der Regel ist bei den Nutzern von Einfamilien- und Doppelhäusern ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten in Weinheim bestätigt dies. Die Lage des Plangebiets am Rande eines Ortsteils von Weinheim bringt die Notwendigkeit einer individuellen und zumindest teilweise auch motorisierten Mobilität mit sich, weil öffentliche Angebote nur eingeschränkt gegeben sind und zahlreiche Ziele des täglichen Lebens wie z.B. weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten in größerer Distanz liegen.

Um zu verhindern, dass die Zweitfahrzeuge ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit das Straßenbild negativ beeinflussen oder dadurch die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschränken, gilt für Wohnungen mit mehr als 80 m² Geschossfläche die erhöhte Stellplatzpflicht. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Gleichzeitig wird geregelt, dass der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden kann, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und die dahinterliegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Für Wohnungen bis zu 80 m² Geschossfläche bleibt es bei der Herstellungspflicht von einem Stellplatz je Wohnung. Die Grenze von 80 m² ergibt sich aus den Erfahrungen der Stadt Weinheim aus den letzten Jahren. Ab dieser Größe kann regelmäßig von mindestens 3-Zimmer-Wohnungen ausgegangen werden. Diese Wohnungen eignen sich besonders für Familien oder Paare aus zumindest mittleren Einkommensschichten. Da das Gebiet Kohlklinge nicht im Stadtzentrum oder direkt an einem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs liegt, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen.

Zwar ist weiterhin anzunehmen, dass gerade in Familien zumindest temporär, wenn erwachsene Kinder im Haushalt leben, mehr als zwei Autos je Wohneinheit vorgehalten werden, weitergehende Verpflichtungen zu mehr als 2 Stellplätzen lassen sich aber im Wege der Bauleitplanung bzw. örtlicher Bauvorschriften nicht begründen. Denn die LBO BW lässt es nur zu, „bis zu zwei Stellplätze“ je Wohnung verbindlich vorzuschreiben (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Geschossfläche nicht gleichbedeutend mit der Wohnfläche ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und demnach die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse. Mit umfasst werden hierbei die Flächen aller Räume (nicht nur der Aufenthaltsräume) und aller Wände einschließlich der Außenwände sowie der in derselben Ebene liegenden gedachten Flächen der geschossübergreifenden Gebäudeteile (Treppenhäuser, Aufzugsschächte etc.) wiederum einschließlich der Wände (vgl. Kommentar König / Roeser / Stock, 3. Aufl. 2014, BauNVO § 20 Rn. 25-37). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen,

soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Da zur Geschossfläche Flächen zählen, die bei der Berechnung der Wohnfläche (siehe auch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)) nicht einfließen, ist die Wohnfläche immer geringer als die jeweilige Geschossfläche.

6.3.7. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW).

7. Verzeichnis der Gutachten

- Bebauungsplan Nr. 4/03-22 Bereich „Kohlklinge“ in Weinheim-Oberflockenbach, Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Mai 2023
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Abrundungssatzung Bereich „Kohlklinge“, Dr.-Ing. Kurt Gelbert – Beratender Ingenieur – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Dezember 2005
- Entwässerungskonzept Baugebiet „Kohlklinge“ – Kanalisation – Erläuterungsbericht, BIT Ingenieure AG, 09.05.2023



- LEGENDE**
- Bestand**
- Fettwiese (33.41)
 - grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
 - Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (44.11)
 - Naturraum- oder standortfremde Hecke (44.20)
 - Gestrüpp (43.10)
 - Laubbaum (nicht eingemessen) (45.30)
 - völlig versiegelte Fläche (60.21)
 - gepflasterter Weg (60.22)
 - Garten (60.60)
- Sonstiges**
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - Planungsgebietsgrenze
 - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 405.B "Gewann Kohlklinge - Änderung der Strassenführung" vom 20.08.1973

Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.043
"Bergstraße-Nord"

Kohlklinge



BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
Bärbel Schlosser und Corinna Graus GbR
St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730
info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT: UBGOP zum Bebauungsplan "Kohlklinge" in Weinheim-Oberflockenbach	AUFTRAGGEBER: Stadt Weinheim		
ANLAGE 1: Bestandsplan			
Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 420 x 297 mm	
Bearbeitet: Graus, Staudt	Gezeichnet: Staudt	Datum: 18.03.2024	

