



Begründung zum  
Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/03-07  
für den Bereich „Im Röth“

## INHALT

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....   | <b>2</b>  |
| 1.1. Anlass und Erfordernis der Planung.....  | 2         |
| 1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....  | 2         |
| 1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....  | 2         |
| 1.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....  | 3         |
| 1.5. Derzeitige Nutzung und Eigentümerverhältnisse.....   | 3         |
| <b>2. PLANUNGSKONZEPT</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1. Städtebau.....   | 3         |
| 2.2. Verkehrliche Erschließung.....   | 3         |
| 2.3. Ver- und Entsorgung.....   | 5         |
| <b>3. UMWELTBERICHT</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3.1. Einleitung.....  | 6         |
| 3.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen<br>einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung..... | 7         |
| 3.3. Verwendete Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....  | 18        |
| 3.4. Zusammenfassung.....   | 18        |
| <b>4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....  | <b>18</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 18        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 19        |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....  | 19        |
| 4.4 Verkehrsflächen.....  | 19        |
| 4.5 Grünflächen.....  | 19        |
| 4.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen<br>von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....             | 20        |
| 4.7 Stellplätze.....  | 20        |
| 4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und<br>zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....  | 20        |
| 4.9 Verbrennungsverbot/ regenerative Energien.....  | 20        |
| 4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen<br>im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....     | 21        |
| 4.11 Flächen für Abfallentsorgung.....  | 21        |
| 4.12 Hinweise.....  | 21        |
| <b>5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>6. UMSETZUNG DER PLANUNG</b> .....   | <b>21</b> |
| 6.1 Bodenordnung.....   | 21        |
| 6.2 Folgekosten der Planung.....  | 21        |
| 6.3 Flächenbilanz.....  | 22        |

## **1. RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Ortsteil Sulzbach liegt direkt an der Bergstraße/ B 3 nördlich der Stadt Weinheim. Aufgrund der attraktiven Lage direkt an der Hangkante zum Odenwald ist das gesamte Gemeindegebiet Weinheims und damit auch Sulzbach ein beliebter Wohnstandort, nicht nur für Einheimische. Dieser Nachfrage kann kaum Rechnung getragen werden, ohne Gefahr zu laufen, die Attraktivität des Standortes zu mindern. Es ist der Stadt Weinheim ein Anliegen, vor allem innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes nach zu verdichten, um die Flächenausdehnung der Siedlungsstruktur zu minimieren.

Das Bebauungsplangebiet „Im Röth“ liegt östlich der B 3 zwar bereits auf Weinheimer Gemarkung, aber direkt angrenzend zum bebauten Bereich an der südlichen Ortseinfahrt Sulzbachs. Im Verlauf nach Süden stehen im Außenbereich weitere Wohngebäude mit großen Gartenanteil. So ergibt sich trotz der Gemarkungsgrenze Weinheim-Sulzbach der Gesamteindruck einer Lücke im bebauten Bereich, was durch die nach Süden versetzte Lage des Ortsschildes noch unterstrichen wird.

Da sich die Grundstücke aufgrund ihres Zuschnitts und veränderter Erwerbsstrukturen landwirtschaftlich kaum mehr nutzen lassen, die direkte Lage zum Ortskern aber eine Nutzung als Wohngebiet folgerichtig erscheinen lassen, steht seit Jahren eine Umsetzung dieser Überlegungen im Raum. Seit nun der Bau der Kreisverbindungsstraße absehbar ist und dadurch die stark frequentierte B 3 entlastet werden kann, soll dieses Vorhaben umgesetzt werden. So haben sich die Eigentümer als GbR und die Stadt Weinheim zusammengeschlossen, um gemeinsam eine Umsetzung zu realisieren.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben entlang der B 3, entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Den Wünschen der Eigentümer als GbR an anteilmäßigen Grundstücken soll hierbei Rechnung getragen werden.

Die Ziele des Bebauungsplans sind im Einzelnen:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Sulzbach
- Geordnete Verkehrserschließung bei Minimierung der Verkehrsflächen
- Untersuchung und gegebenenfalls Regelung von Bestimmungen zum Lärmschutz
- Einbindung der Planung in Natur und Landschaft.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Sulzbach, direkt östlich im Anschluss an die B 3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 4510 (973 m<sup>2</sup>), 4511 (492 m<sup>2</sup>), 4512 (486 m<sup>2</sup>), 4513 (477 m<sup>2</sup>), 4514 (485 m<sup>2</sup>), 4515 (964 m<sup>2</sup>), also 3877 m<sup>2</sup> Gartenbauland, sowie die benachbarten Flächen der B 3 (Flst. Nr. 1209) mit 541 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4418 m<sup>2</sup> und ist im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Norden die Grundstücke der Ortslage Sulzbach Flst. Nrn. 119, 119/1 und 119/2 an, im Osten die Flst. Nrn. 179 bis 181, 187/4, 187/5 und 188/1, im Süden das bebaute Außenbereichsgrundstück Flst. Nr. 4509. Westlich der B 3 grenzen die Flächen einer Tankstelle an (Flst. Nrn. 1531, 15313, 15315) sowie der B 3-begleitende Feldweg Flst. Nr. 15367.

Die Nutzungsstruktur der Umgebungsbebauung besteht aus kleinteiligen Wohngebäuden, die hauptsächlich zweigeschossig sind, und einigen dazugehörigen Nebengebäuden.

Im Osten befindet sich der Lauf des Nächstenbächles, weiter östlich schließt direkt die Hanglage zum Odenwald an und begrenzt so topographisch den bebauten Bereich.

Die B 3 hat am Einmündungsbereich eine mittlere Höhe von 105.0 ü NN, das Gelände fällt von dort zuerst auf ca. 104.5 ü NN und steigt dann nach Osten bis auf ca. 107.0 m ü NN, bevor die steileren Lagen des Odenwaldes beginnen.

## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem 30.12.2004 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 3 ist im FNP für die Anbindung des geplanten Baugebiets „Dornäcker“ ein schmaler Streifen Wohnbaufläche dargestellt.

## 1.5 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die 6 schmalen, langen Grundstücke des Plangebietes werden derzeit hauptsächlich zur Selbstversorgung und sporadisch als Gartenbauland genutzt, wobei die Flächen nicht intensiv bewirtschaftet werden. Der Gesamteindruck einer Wiese mit einigen noch verbliebenen Obstbäumen wird nur durch alte Zaunanlagen durchschnitten.

Die Grundstücke sind in privater Hand. Die Eigentümer haben sich zu einer GbR zusammen geschlossen und wirken bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit.

## 2. PLANUNGSKONZEPT

---

### 2.1 Städtebau

Um die Nutzungs- und Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung aufzugreifen, sollen im Plangebiet vergleichbare Kubaturen zugelassen werden.

Aufgrund des schmalen, langen Zuschnitts des Plangebietes kommt als Erschließung nur eine Stichstraße in Betracht. Aufgrund der Länge von ca. 71 m ist ein Wendehammer erforderlich. An der Stichstraße sind 8 Grundstücke vorgesehen, deren Größe zum einen den Vereinbarungen der Eigentümer (GbR) untereinander entsprechen, zum anderen aber hier am Ortsrand einen ausreichend großen Grünanteil gewährleisten sollen. Als Bauweise sind Gebäude mit zwei Nutzungseinheiten, Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, um sich in Struktur und Nutzung der Umgebung anzupassen und um Konflikte zu vermeiden.

Gebäudeausrichtung und Dachform sollen nicht vorgeschrieben werden, um gestalterische Freiheit zu bieten, damit das Straßenbild zu beleben und die Strenge der linearen Erschließung abzumildern. Um dennoch einen städtebaulichen Gesamtkontext zu erhalten werden Fußbodenhöhen, Traufhöhen und Dachneigungen eingeschränkt. Somit bildet das kleine Wohnquartier eine städtebauliche Einheit.

### 2.2 Verkehrliche Erschließung

Um an der B 3 eine übersichtliche Situation zu schaffen, soll das Baugebiet „Im Röth“ durch eine Stichstraße ungefähr mittig im Plangebiet an die B 3 angebunden werden, die senkrecht in die B 3 einmündet. Die Grundstücke, die direkt an die Bergstraße angrenzen, sollen ausschließlich von der Stichstraße erschlossen werden.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, der für PKW zum Wenden ausreicht. Ein größerer Wendehammer ist nicht beabsichtigt, um „wildes“ Parken und Wenden von LKW in der Erschließungsstraße zu vermeiden. Für die Rettungskräfte (Feuerwehr und Krankenwagen) ist ein rückwärtiges Herausfahren aus der Erschließungsstraße unproblematisch. Die Müllentsorgung soll direkt von der B 3 aus erfolgen, wie es entlang der B 3 bereits gehandhabt wird. Aus diesem Grund ist ein Müllabstellplatz an der Bergstraße vorgesehen, an dem alle Anlieger der Stichstraße ihre Mülltonnen für die Leerung abstellen müssen.

#### 2.2.1 Künftige Belastung der B 3

Die Belastung der B 3 lag im Dezember 2006 bei ca. 14.400 Kfz/ Tag. In der vormittäglichen Spitzenstunde fahren 846 Kfz in Richtung Süden und 401 Kfz in Richtung Norden (gesamt 1.247 Kfz/ Sph), am Nachmittag 613 Kfz in Richtung Süden und 796 in Richtung Norden (gesamt 1.409 Kfz/ Sph).<sup>1</sup>

Zur Entlastung der B 3-Ortsdurchfahrten von Sulzbach, Hemsbach und Laudenschbach soll noch 2007 der Bau der Kreisverbindungsstraße K 4229 (KVS) begonnen werden, deren Trasse westlich der DB-Bahntrasse verläuft. In der Planung der KVS wurde – ausgehend vom Zähljahr 1995 (18.950 Kfz/ Tag, vor Öffnung des Saukopftunnels) – für 2012 auf der B 3 südlich des Damms ein Rückgang des Verkehrsaufkommens um 75%

---

<sup>1</sup> Verkehrszählung 2006 aus: Anbindung Gewerbegebiet „Langmaasweg“, Verkehrsplanung Stottmeister Dez. 2006

auf 5.050 Kfz/ Tag prognostiziert.<sup>2</sup> Wird entsprechend dieser Prognose weiterhin von einem 75%igen Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der B 3 ausgegangen, wird das Verkehrsaufkommen auf der B 3 nach (vollständiger) Fertigstellung der KVS bei nur 3.600 Kfz/Tag liegen.

Aus diesem Grund ist eine einfache, unsignalisierte Einmündung der Erschließung des Baugebiets „Im Röth“ in die B 3 unproblematisch.

## 2.2.2 Beeinflussung durch die Erschließung der Bauflächen im Gewinn „Dornäcker“

Bei der Planung war zu beachten, dass sich die geplante Stichstraße des Baugebiets „Im Röth“ im Bereich der künftigen Anbindung der Bauflächen im Gewinn „Dornäcker“ befindet.

Da für dieses Baugebiet noch keine Planung vorliegt und somit auch noch nicht die geeignete Gestaltung der Einmündung bekannt ist (Kreisverkehrsplatz, Lichtsignalanlage oder einfache Einmündung), muss deren Dimensionierung anhand des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens statistisch ermittelt werden. Die Grunddaten sind im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Weinheim enthalten.

Der FNP stellt in diesem Bereich 5,2 ha Wohnbauflächen und 3,2 ha Mischbauflächen dar (SU 1 bis 3). Das Verkehrsaufkommen aus diesen Bauflächen errechnet sich aus der erwarteten Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze, den Wegen pro Person, aus dem MIV-Anteil und der Anzahl der künftigen Besucher. Im VEP wird von 35 Wohneinheiten pro ha und 2,1 Personen pro Wohneinheit ausgegangen, d.h. auf diesen Flächen ist mit ca. 630 Einwohnern zu rechnen. Im Mischgebiet werden ca. 80 Arbeitsplätze prognostiziert (½ von 3,2 ha, 50 Beschäftigte pro Hektar).

Die Zahl der Wege ermittelt sich wie folgt:

- Je Einwohner 2 Wege pro Tag, MIV-Anteil 60%, ergibt 756 Einwohner-Wege,
- je Arbeitsplatz 2,5 Wege pro Tag, MIV-Anteil 95%, ergibt 190 Beschäftigten-Wege,
- Besucheranteil 5% der Einwohner, 0,5 Wege pro Tag, MIV Anteil 80%, 4% der Arbeitsplätze, 1,5 Wege pro Tag, MIV-Anteil 60% → 16 Besucher- Wege,
- Pkw- Besetzungsgrad 1,1.

Die Stärke der Spitzenstunden ermittelt sich aus den Ziel- und Quellverkehrsanteilen:

- Spitzenstunde vormittags: Quellverkehrsanteil 15% Einwohner, 3% Besucher, Zielverkehrsanteil 3% Einwohner, 3% Besucher, 90% Beschäftigte
- Spitzenstunde nachmittags: Quellverkehrsanteil 6% Einwohner, 12% Besucher, 60% Beschäftigte, Zielverkehrsanteil 13% Einwohner, 12% Besucher

Hieraus errechnet sich für das Baugebiet „Dornäcker“ ein Verkehrsaufkommen von 278 Kfz in der Spitzenstunde vormittags und 236 Kfz in der Spitzenstunde nachmittags.

Das Baugebiet „Dornäcker“ wird voraussichtlich eine Anbindung an die B 3 und an den Dammweg erhalten. Dieser stellt den Zubringer zur neuen KVS dar, so dass das Verkehrsaufkommen aus diesem Baugebiet auf der B 3 nach eigener Schätzung zu 50-60% über den Dammweg und nur zu 40-50% über die B 3 ab- und zufließen wird. Hieraus ergibt sich für die Anbindung an die B 3 eine Spitzenbelastung von 111 bis 139 Kfz/h. Bei der Siedlungsplanung muss jedoch beachtet werden, dass kein Schleichverkehr zwischen B 3 und Dammweg/ neuer KVS gefördert wird.

Die im gesamten Baugebiet „Dornäcker“ maximal entstehende Verkehrsbelastung könnte daher gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 mit dem Straßentyp Anliegerstraße AS 2 (weniger als 250 Fahrzeugen in der Spitzenstunde) abgewickelt werden. Die EAE empfehlen zum direkten Anschluss einer solchen Anliegerstraße an eine Hauptsammelstraße, wie sie die B 3 darstellt, eine fahrdynamisch wirksame Teilaufpflasterung im Querschnitt der Anliegerstraße (EAE Bild 53.1), um den Quartierseingang besonders zu verdeutlichen. In der Anliegerstraße selbst wäre keine Linksabbiegespur erforderlich.

Die Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA) halten an verkehrsreichen Straßen mit einfachen Kreuzungen wie in diesem Fall in der Regel eine Lichtsignalanlage (LSA) nicht für nötig. Auf der B 3 wäre als Stauraum für 1-2 von Süden kommende Linksabbieger in das Baugebiet „Dornäcker“ eine Fahrbahnaufweitung von 5,50 m ausreichend<sup>3</sup>. Dass dies realistisch ist, wird u.a. dadurch deutlich, dass auch die nördlich des Baugebiets „Im Röth“ in der Ortslage von Sulzbach gelegene Albert-Schweitzer-Straße, die neben der Erschließungsfunktion

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung von Bender+Stahl aus dem Jahr 1997

<sup>3</sup> EAE Bild 53, Nebeneinanderfahren von Pkw und Lkw

auch eine Verbindungsfunktion (nach Sulzbach-West) erfüllen muss, wesentlich stärker belastet sein dürfte und hier i.d.R. auch ohne LSA keine Verkehrsprobleme auftreten.

Etwas anders würde sich die Situation darstellen, wenn der Straßenzug Albert-Schweitzer-/ Goethestraße wegen der dort überwiegenden Wohnnutzung noch mehr entlastet werden soll, als es durch die KVS voraussichtlich der Fall sein wird. Bei einer entsprechenden Planung könnte eine Verbindung von der B 3 zur Kreisverbindungsstraße durch das Gebiet Dornäcker vorgesehen werden. In diesem Fall wäre gemäß EAE der Querschnitt einer Sammelstraße SS 2 zugrunde zu legen (bis zu 500 Kfz/ Sph). Auch bei Zugrundelegung des Querschnittes der SS 2 wäre gemäß der EAE eine eigene Linksabbiegespur in dieser Straße sowie eine Lichtsignalanlage an der B 3 nicht erforderlich. Bei einer Verbindungsfunktion der Erschließungsstraße durch das Baugebiet „Dornäcker“ gäbe es aufgrund der Lage der Einmündung am Ortseingang von Sulzbach die andere Möglichkeit eines Kreisverkehrsplatzes.

Dieser wäre, ohne in die Flächen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einzugreifen, umsetzbar, da hierfür die Flächen westlich der B 3 herangezogen werden könnten.

Die geplante Stichstraße und die vorgesehene Müllentsorgung direkt von der B 3 aus – wie es entlang der B 3 bereits gehandhabt wird – ist unproblematisch.

### **2.2.3 Gestaltung der Stichstraße**

Bei der Berechnung der Straßenbreite wurde von 16 Wohneinheiten ausgegangen, eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist jedoch einkalkuliert. Die Erschließungsstraße soll im Norden eine Fahrbahnbreite von 3,70 m incl. Randstein erhalten, dann eine Entwässerungsrinne von 0,30 m und eine weitere Straßenfläche von 2,0 m incl. Randstein, die teils als Parkfläche, teils als Ausweichfläche bei Gegenverkehr genutzt wird. Die Entwässerung wird von beiden Seiten nach innen in die Rinne geführt. Die südliche Straßenfläche erhält mit dazwischen liegenden Abständen 3 Längsparkplätze mit jeweils dazu angeschlossener Baumscheibe, wodurch eine Rhythmisierung und Überschattung des Straßenraumes erreicht wird. Durch die Lage der Stellplätze und die Pflanzung der Bäume am südlichen Straßenrand wird eine Verschattung der Nordgrundstücke verhindert. Die Lage der Stellplätze wird so gewählt, dass die südlichen Grundstücke ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten erhalten.

Der gesamte Straßenraum incl. Wendehammer soll mit Betonrechteckpflaster in grau und anthrazit belegt werden, um den Charakter des verkehrsberuhigten Bereiches zu stärken und den Straßenraum qualitativ hochwertig zu gestalten. Laut Baugrundgutachten lassen die oberflächennahen Bodenschichten keine Versickerung zu. Ein versickerungsfähiges Pflaster führt demnach zu Frostschäden in der Straße. Auf den privaten Grundstücken müssen die versiegelten Flächen allerdings versickerungsfähig ausgebildet werden.

Die drei im öffentlichen Raum zu pflanzenden Bäume (siehe Grünordnung) runden das Bild ab. Außerdem wird das Niederschlagswasser im Straßenraum damit zum Teil versickert.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Gas, Wasser und Strom ist durch die direkt angrenzende B 3 gesichert. Beim Bau der Erschließungsstraße können die Versorgungsleitungen mit vertretbarem Aufwand ins Plangebiet gezogen werden.

In der Bergstraße verläuft der Hauptsammelkanal der Stadt Weinheim mit DN 300, der das im Plangebiet anfallende und gesammelte Schmutz- und Niederschlagswasser aufnimmt und ableitet. Die vorhandene Kapazität reicht aus. Allerdings sieht die Planung vor - um eine unnötige Belastung der Kanalisation zu vermeiden-, dass auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen oder ähnlichen Behältnissen gesammelt und wenn möglich als Brauchwasser herangezogen wird. Somit kommt nur ggf. der Überlauf aus Zisternen u.ä. zum Ablauf an das städtische Kanalnetz.

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine komplette Versickerung nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes nicht möglich. Daher wird auf eine generelle Verpflichtung auf Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet. Soweit die Bodenverhältnisse im Einzelfall eine ortsnahe Versickerung ermöglichen, soll es aber den Bauherren überlassen bleiben, davon Gebrauch zu machen.

Die versiegelten Flächen auf den Grundstücken müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten und richten sich inhaltlich nach Anlage 1 zum BauGB (§2 Abs. 4, §§ 2a und 4c).

##### 3.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Wie oben dargestellt sollen benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung durch ein Misch- bzw. Wohngebiet geschaffen werden. Wesentliche Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes sind den Kapiteln 1.1 und 1.2 zu entnehmen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in Kapitel 4 im Einzelnen dargestellt.

##### 3.1.2 Fachziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

| Fachziel FNP                             | Berücksichtigung in der Planung   |
|--|---|
| Schaffung attraktiver Wohnflächen        | große Gartenbereiche  |
| Vernetzung von Wohngebiet und Landschaft | Lineare Grünflächen, die von der Landschaft an den Siedlungsbereich anknüpfen |
| Wahrung landschaftlicher Identität       | Standorttypische Bepflanzung, Förderung mosaikartiger Nutzungsstrukturen      |
| Schutz und Erhalt von Lebensräumen       | Möglichkeiten der Engriffsminimierung ausschöpfen                             |

Folgende Schutzgebiete / Ausweisungen sind im Bereich des Planungsgebietes zu benennen:

- Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach den Bestimmungen des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ ist das FFH-Gebiet 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“. Das ca. 688 ha große Schutzgebiet liegt 50 m von der östlichen Grenze des Planungsgebietes entfernt.

Im direkten Anschlussbereich an das Schutzgebiet befindet sich heute bereits Bebauung, denn das Schutzgebiet verläuft nördlich des Untersuchungsraumes an der dicht bebauten Ortsgrenze Sulzbach mit einer ca. 400 m langen gemeinsamen Grenze. Das Schutzgebiet befindet sich topographisch in einer erhöhten Lage über dem Plangebiet. Durch einen 50 m breiten bewaldeten Hang ist das Schutzgebiet räumlich vom Plangebiet klar getrennt. Eine Beeinträchtigung durch die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens ist nicht zu erwarten.

- Das Natura 2000-Gebiet umfasst das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG 2.010 „Wüstnächstenbach und Haferbuckel“ (5,7 ha), das sich in einer Entfernung von ca. 200 m südöstlich vom Plangebiet befindet. Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung sind nicht erkennbar.
- Ein weiteres Naturschutzgebiet ist das NSG 2.056 „Steinbruch Sulzbach“ (2,3 ha). Es liegt ca. 1000 m nordöstlich, auch hier sind keine Auswirkungen absehbar.
- Naturdenkmale sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Naturräumlich an der Abfallkante des Rheingrabenbruchs gelegen, grenzt das Gebiet im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.26.043 „Bergstraße-Nord“. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen und bepflanzten Grünstreifen zu den angrenzenden Seiten sind keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG zu erwarten. Die bedeutsame Erholungslandschaft wird durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.
- Geschützte Landschaftsbestandteile sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

- 120 m östlich des Plangebietes befindet sich das nach §32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 6417-226-0187 „Hohlweg östlich Sulzbach – Ohrenberg“. Es handelt sich dabei um eine offene Felsbildung und einen Hohlweg mit Feldgehölzen und Feldhecke mit einer eingetragenen Größe von insgesamt 4.655 m<sup>2</sup>.
- 200 m südöstlich befindet sich das eingetragene Biotop Nr. 6418-999-0914 „Bachlauf am NSG 2 Wüstnächstenbach“.
- Das eingetragene Biotop Nr. 4617-226-0093 „Feldgehölz südlich Sulzbach“ mit einer eingetragenen Fläche von 665 m<sup>2</sup> wurde als ein Feldgehölz mit hochstämmigen Obstbäumen eingetragen, ist vor Ort heute aber nicht mehr vorhanden. Zwischenzeitlich finden sich dort zwei Gewächshäuser und gärtnerisch genutzte Flächen.
- Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich mit dem WSG „Badische Bergstraße“ (Zone IIIa) in ca. 3 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.
- Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

### **3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind die Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) besondere Schutzziele. Der Schutz des Wohnbereiches und der Erholungsräume vor

- Lärm
- Erschütterungen
- Schadstoff- und Staubemissionen
- Gerüchen
- nicht sachgerechtem Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Verlust der wirtschaftlichen Lebensgrundlage

finden dabei besondere Beachtung.

Aktueller Zustand:

Die heutige Nutzung des Untersuchungsraumes als Gartenland wird durch unterschiedliche Beet- und Pflanzflächen sowie durch mehrere Hütten, überdachte Sitz- und Holzlagerflächen dokumentiert. Damit dient das Gebiet der Freizeiterholung der Besitzer und Pächter der Grundstücke. Durch Einzäunungen der einzelnen Parzellen sind die Flächen der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Das Plangebiet grenzt direkt an die B 3 und ist hohen Lärm- und sonstigen Emissionen ausgesetzt und damit vorbelastet.

##### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Bei Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Darunter fällt die Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt und in langfristig lebensfähigen Populationen. Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und Schutz vor qualitativen Veränderungen durch Beeinträchtigungen wie

- Veränderungen der Standortbedingungen,
- Verlärmung,
- künstlichen Lichtquellen,
- Störung durch Anwesenheit von Menschen.

stehen ebenso im Vordergrund wie die Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen und zwischen benachbarten Populationen.

#### Aktueller Zustand

Das Planungsgebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt und bildet einen Baustein in dem für den Naturraum „Bergstraße“ typischen kleinteiligen Nutzungsmosaik. Auf Fettwiesen befinden sich Streuobstbestände, Blütensträucher und Nadelgehölze. Einzelne offene Beetflächen werden für den Privatanbau von Obst und Gemüse genutzt.

Das Arteninventar des Grünlands im Untersuchungsgebiet wird hinsichtlich Standort und Nutzung von weit verbreiteten, ausbreitungsfreudigen Arten bzw. Arten aus Ansaat- Mischungen, d.h. Gräsern und Leguminosen charakterisiert. Bei hoher Verschattung - etwa durch eng gepflanzte Obstbäume - ist ein geringer Kräuteranteil feststellbar.

Nachfolgend werden die im Gebiet liegenden Biotoptypen definiert und bewertet. Dies bildet die Grundlage für die Bewertung des Eingriffs in die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.

#### Grundstück Flstr. 4515 (964 m<sup>2</sup>)

| Biototyp  | Einzelfläche<br>in m <sup>2</sup><br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biototypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|---|---|----------------|---|-----------------|------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen   | 833   | 4              | -   | 4               | <b>3.332</b>                       |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr geringen bis geringwertigen Biototypen |   |                |   |                 |                                    |
| Chamaecyparis lawsoniana  | 25  | 6              | 0,6   | 3,6             | 90                                 |
| Chamaecyparis lawsoniana  | 30  | 6              | 0,6   | 3,6             | 108                                |
| Juglans regia   | 102   | 6              | -   | 6               | 612                                |
| Malus domestica   | 40  | 6              | 0,6   | 3,6             | 144                                |
| Malus domestica   | 40  | 6              | 0,6   | 3,6             | 144                                |
| Malus domestica   | 40  | 6              | 0,6   | 3,6             | 144                                |
| Malus domestica   | 40  | 6              | 0,6   | 3,6             | 144                                |
| Malus domestica   | 66  | 6              | 0,6   | 3,6             | 237,6                              |
| Prunus domestica  | 105   | 6              | -   | 6               | 630                                |
| Prunus domestica  | 70  | 6              | -   | 6               | 420                                |
| Prunus domestica  | 90  | 6              |   | 6               | 540                                |
| Pinus sylvestris  | 93  | 6              | 0,6   | 3,6             | 334,8                              |
| Prunus avium / cerasus  | 115   | 6              | -   | 6               | 690                                |
| Prunus avium / cerasus  | 25  | 6              | -   | 6               | 150                                |
| Prunus avium / cerasus  | 122   | 6              | -   | 6               | 732                                |
| Prunus avium / cerasus(Vitalität schlecht)  | 13  | 6              | -   | 6               | 78                                 |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia   | 30  | 6              | 0,6   | 3,6             | 108                                |

|  |            |          |     |     |              |
|--|------------|----------|-----|-----|--------------|
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia      | 87         | 6        | 0,6 | 3,6 | 313,2        |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia      | 82         | 6        | 0,6 | 3,6 | 295,2        |
| <b>Summe 45.30a</b>                    |            | <b>6</b> |     |     | <b>5.915</b> |
| 60.20: Straßen, Wege oder Plätze       | 86         | 1        | -   | 1   | <b>86</b>    |
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche | 45         | 1        | -   | 1   | <b>45</b>    |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4515</b>    | <b>964</b> |          |     |     | <b>9.378</b> |

**Grundstück Flstr. 4514 (485 m²)**

| Biotoptyp  | Einzelfläche<br>in m²<br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biotoptypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|--|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen  | 273                               | 4              | -   | 4               | <b>1.092</b>                        |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgrup-<br>pen und Einzelbäume auf sehr geringen<br>bis geringwertigen Biotoptypen |                                   |                |   |                 |                                     |
| Malus domestica  | 55                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 198                                 |
| Malus domestica  | 48                                | 6              | -   | 6               | 288                                 |
| Malus domestica  | 84                                | 6              | -   | 6               | 504                                 |
| Prunus domestica   | 48                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 172,8                               |
| Prunus avium / cerasus   | 50                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 180                                 |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia  | 128                               | 6              | 0,6   | 3,6             | 460,8                               |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia  | 98                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 352,8                               |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia  | 48                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 172,8                               |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia  | 50                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 180                                 |
| Pseudotsuga menziesii var. Caesia  | 114                               | 6              | 0,6   | 3,6             | 410,4                               |
| <b>Summe 45.30a</b>  |                                   |                |   |                 | <b>2.920</b>                        |
| 60.20: Straßen, Wege oder Plätze   | 72                                | 1              | -   | 1               | <b>72</b>                           |
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche   | 66                                | 1              | -   | 1               | <b>66</b>                           |
| 37.30: Grabeland   | 74                                | 4              | -   | 4               | <b>296</b>                          |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4514</b>  | <b>485</b>                        |                |   |                 | <b>4.446</b>                        |

**Grundstück Flstr. 4513 (477 m²)**

| Biototyp  | Einzelfläche<br>in m²<br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biototypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|---|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen   | 305                               | 4              | -   | 4               | <b>1.220</b>                       |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgrup-<br>pen und Einzelbäume auf sehr geringen<br>bis geringwertigen Biototypen |                                   |                |   |                 |                                    |
| Malus domestica   | 60                                | 6              | -   | 6               | 360                                |
| Malus domestica   | 30                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 108                                |
| Malus domestica   | 63                                | 6              | -   | 6               | 378                                |
| Prunus domestica  | 30                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 108                                |
| Prunus domestica (abgängig)   | 40                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 144                                |
| Prunus avium / cerasus  | 160                               | 6              | -   | 6               | 960                                |
| Pyrus communis  | 40                                | 6              | -   | 6               | 240                                |
| <b>Summe 45.30a</b>   |                                   |                |   |                 | <b>2.298</b>                       |
| 60.20: Straßen, Wege oder Plätze  | 58                                | 1              | -   | 1               | <b>58</b>                          |
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche  | 42                                | 1              | -   | 1               | <b>42</b>                          |
| 37.30: Grabeland  | 72                                | 4              | -   | 4               | <b>288</b>                         |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4513</b>   | <b>477</b>                        |                |   |                 | <b>3.258</b>                       |

**Grundstück Flstr. 4512 (486 m²)**

| Biototyp  | Einzelfläche<br>in m²<br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biototypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|---|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen   | 421                               | 4              | -   | 4               | <b>1.684</b>                       |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgrup-<br>pen und Einzelbäume auf sehr geringen<br>bis geringwertigen Biototypen |                                   |                |   |                 |                                    |
| Malus domestica   | 160                               | 6              | -   | 6               | 960                                |
| <b>Summe 45.30a</b>   |                                   |                |   |                 | <b>960</b>                         |
| 60.20: Straßen, Wege oder Plätze  | 23                                | 1              | -   | 1               | <b>23</b>                          |
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Flä-<br>che   | 42                                | 1              | -   | 1               | <b>42</b>                          |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4512</b>   | <b>486</b>                        |                |   |                 | <b>2.709</b>                       |

**Grundstück Flstr. 4511 (492 m²)**

| Biotoptyp  | Einzelfläche<br>in m²<br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biotoptypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|--|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen  | 486                               | 4              | -   | 4               | <b>1.944</b>                        |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgrup-<br>pen und Einzelbäume auf sehr geringen<br>bis geringwertigen Biotoptypen |                                   |                |   |                 |                                     |
| Juglans regia  | 118                               | 6              | -   | 6               | 708                                 |
| Malus domestica  | 50                                | 6              | -   | 6               | 300                                 |
| Prunus armeniaca (abgängig)  | 78                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 280,8                               |
| Prunus domestica   | 30                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 108                                 |
| Prunus domestica   | 50                                | 6              | -   | 6               | 300                                 |
| Prunus domestica   | 76                                | 6              | -   | 6               | 456                                 |
| Picea abies  | 50                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 180                                 |
| Picea abies  | 60                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 216                                 |
| Prunus avium / cerasus   | 20                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 72                                  |
| Prunus avium / cerasus   | 22                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 79,2                                |
| Prunus avium / cerasus   | 140                               | 6              | -   | 6               | 840                                 |
| Prunus avium / cerasus   | 33                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 118,8                               |
| Pyrus communis   | 28                                | 6              | 0,6   | 3,6             | 100,8                               |
| <b>Summe 45.30a</b>  |                                   |                |   |                 | <b>3.760</b>                        |
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Flä-<br>che  | 6                                 | 1              | -   | 1               | <b>6</b>                            |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4511</b>  | <b>492</b>                        |                |   |                 | <b>5.710</b>                        |

**Grundstück Flstr. 4510 (973 m²)**

| Biotoptyp  | Einzelfläche<br>in m²<br>bzw. StU | Grund-<br>wert | Faktoren<br>zutreffender<br>Prüfmerk-<br>male | Biotop-<br>wert | Biotoptypen-<br>bewertung<br>gesamt |
|--|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 33.80: extensiver Zierrasen  | 897                               | 4              | -   | 4               | <b>3.588</b>                        |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgrup-<br>pen und Einzelbäume auf sehr geringen<br>bis geringwertigen Biotoptypen |                                   |                |   |                 |                                     |
| Cydonia oblonga  | 63                                | 6              | -   | 6               | 378                                 |
| Cydonia oblonga  | 40                                | 6              | -   | 6               | 240                                 |
| Cydonia oblonga  | 49                                | 6              | -   | 6               | 294                                 |
| Cydonia oblonga  | 53                                | 6              | -   | 6               | 318                                 |
| Pyrus communis   | 180                               | 6              | -   | 6               | 1080                                |
| <b>Summe 45.30a</b>  |                                   |                |   |                 | <b>2.310</b>                        |

|  |              |   |   |   |               |
|--|--------------|---|---|---|---------------|
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche | 6            | 1 | - | 1 | 6             |
| 37.30: Grabeland                       | 70           | 4 | - | 4 | 280           |
| <b>SUMME GRUNDSTÜCK FLSTR. 4510</b>    | <b>973</b>   |   |   |   | <b>6.184</b>  |
| <b>GESAMTSUMME BESTAND</b>             | <b>3.877</b> |   |   |   | <b>31.684</b> |

Biotopwert der Gesamtfläche vor dem Eingriff = 31.684 Punkte

### Bewertung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der faunistische Bestand wird nicht erhoben, da davon auszugehen ist, dass die für den Vegetationsbestand typischen Arten im Gebiet vorkommen.

Die unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen sowohl im Norden als auch im Süden des Untersuchungsgebietes sowie dessen intensive Freizeitnutzung führen schon jetzt zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Tierwelt durch anthropogene Einflüsse. Die angrenzende Bundesstraße führt im Bestand zu einer Lärmeinwirkung und damit zu einer Beunruhigung für vorhandene Tierarten.

Bestehende Bebauungen auf den Grundstücken sowie Einzäunungen der einzelnen Parzellen haben bereits heute eine Trennwirkung zwischen den einzelnen Lebensräumen.

### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. Der Boden ist mit seinen ökologischen Funktionen zu sichern, insbesondere

- als Lebensgrundlage für die Vegetation und bodenbewohnende Organismen,
- als Grundlage für Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen,
- wegen seiner Grundwasserneubildungs- und Reinigungsfunktion,
- wegen seiner Wasseraufnahme- und Rückhaltevermögens.

Mit Grund und Boden soll daher sparsam und schonend umgegangen werden.

#### Aktueller Zustand

Die Bodenbeschaffenheit am Fuße des Gebirgsrandes ist durch quartäre, überwiegend lehmige Abschwemm Massen des Odenwaldes aus Lößlehm sowie äolischen Ablagerungen aus Löß und Flugsanden geprägt.

In Vorbereitung zum Bauleitverfahren wurde für das Planungsgebiet im Dezember 2006 ein geotechnischer Bericht zur Bodenbeschaffenheit erstellt. Zu diesem Zweck wurden 2 Rammsondierungen und 4 Kleinbohrungen auf dem Gebiet vorgenommen. Dabei wurden unter einer Oberbodenschicht von bis zu 40 cm überwiegend feinkörnige Böden aus Lößlehm und Löß angetroffen.

Gemäß Reichsbodenschätzung bewegen sich die Wertzahlen der Grundstücke zwischen 68 und 81. Bei einem maximal erreichbaren Bodenwert von 100 liegen diese Böden damit im guten bis knapp sehr guten Bereich. Es handelt sich also um relativ fruchtbaren Boden mit einer guten Eignung für den Obstanbau.

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

### Schutzgut Wasser

Bei dem Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind

- Sicherung der Quantität

- Sicherung der Qualität von Grundwasservorkommen
- Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer

zu nennen.

#### Aktueller Zustand

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Hinweise auf besondere Gefährdung des Grundwassers vor.

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen wurde bei den bis in 7.0 m Tiefe ausgeführten Bohrungen weder Grund- noch Schichtenwasser festgestellt. Die nur wenig durchlässigen bindigen Bodenschichten wirken als Grundwasserstauer. Lediglich die darin eingelagerten Sandschichten bilden mäßig durchlässige Porengrundwasserleiter, die zumindest partiell Grund- bzw. Schichtwasser führen können. Lagebedingt ist davon auszugehen, dass abfließendes Hangwasser die Grundwasser- bzw. Schichtwasserverhältnisse maßgebend beeinflusst.

Nährungsweise kann gemäß der geotechnischen Bodenuntersuchung ein Grundwasserstand von HHW = 96.15 m ü. NN angenommen werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele

- Vermeidung von Luftverunreinigungen
- Erhaltung von Reinluftgebieten
- Erhaltung des Bestandsklimas
- Erhaltung der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen

durch

- Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch Schadstoff- und Staubbimmissionen sowie durch Gerüche,
- Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und Sicherung eines thermischen Ausgleichs

zu gewährleisten.

#### Aktueller Zustand

Das Klima in Weinheim zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Rheinebene und die Bergstraße sind gegenüber dem Odenwald deutlich wärmebegünstigt.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 500 und 800 mm im Jahr. Im Plangebiet kann eher der obere Wert der Rheinebene herangezogen werden.

Weinheim liegt in einem Bereich mit sehr häufig austauscharmen Wetterlagen. Die in den Übergangszeiten häufig auftretenden Inversionswetterlagen dauern oft mehrere Tage an und führen zu starker Nebelbildung und Anreicherung von Emissionen. Dadurch kommt es häufiger zu erhöhten lufthygienischen Belastungen.

Der Bereich Weinheim-Nord ist durch tagesperiodischen Wechsel der Windrichtungen geprägt. Dabei wird das Regionalklima durch lokalklimatische Prozesse überlagert, die ihrerseits von Geländeform und Bewuchs abhängig sind. Im Planungsgebiet kommt es besonders nachts zu Hangabwinden in westlicher Richtung, welche die im Tagesverlauf aus nördlicher Richtung parallel zur Hangkante vorherrschenden Winde zurücktreten lassen. Diese Hangwinde führen maßgeblich zur Belüftung und Minderung der klimatischen Extreme beiderseits der B3.

### **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist primär das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt: es bildet die Grundlage für die Erholung des Menschen. Insbesondere trifft das für

- Erhaltung und Entwicklung attraktiver Grünflächen und Grünzüge
- ansprechende bauliche Gestaltung
- Durchgrünung der Baufläche
- Sicherung und Entwicklung der Vernetzung von Grünflächen und der freien Landschaft einschließlich eines ausreichenden dichten Netzes an Erholungswegen

zu.

#### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine für seinen Naturraum „Bergstraße“ typische kleinteilige Nutzungsstruktur aus, die weitestgehend erhalten ist. Die Einzäunungen des Gebietes machen der Öffentlichkeit das Gebiet unzugänglich.

Die vorhandenen Obstbaumbestände lassen das Plangebiet dem Bereich der „Blühenden Bergstraße“ zuordnen. Aufgrund der ebenen Lage und der nördlich und südlich angrenzenden Bebauungen ist die Wahrnehmbarkeit des Landschaftsbildes sowie die optische Erlebbarkeit stark eingeschränkt. Die Insellage des Plangebietes zwischen bebauten Bereichen isoliert es von den anderen Erholungsbereichen der „blühenden Bergstraße“.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter soll das kulturelle Erbe insbesondere durch Sicherung von

- Baudenkmalern
- archäologischen Fundstellen
- historischen Ortsbildern
- Ausschnitten der historischen Kulturlandschaft

gesichert werden.

#### **Aktueller Zustand**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Hinweise auf Sach- und Kulturdenkmäler. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

### **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Prognose für das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist während der Bauzeit mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbereiche und für Erholungssuchende zu rechnen.

Durch das neue Baugebiet selbst sind aufgrund der geringen Größe keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Die Auswirkungen der Immissionen der B 3 wurde im Rahmen eines Lärmgutachten geklärt.

Ein wirksamer aktiver Lärmschutz in Form eines Walls oder einer Lärmschutzwand gestaltet sich schwierig. Hierfür wäre eine durchgehende Wand an der Flurstücksgrenze zur B 3, im Optimum mit einer entsprechenden Überstandslänge, erforderlich. Bedingt durch die zur Erschließung der Grundstücke erforderliche Stichstraße sowie die angrenzende bestehende Bebauung können diese Voraussetzungen jedoch nicht geschaffen werden. Daher sind im vorliegenden Fall andere Vorkehrungen zu treffen, die eine Verbesserung der Schallsituation und somit eine Konfliktminimierung für die betroffenen Gebäude gewährleisten kann. Es wird

daher empfohlen, einen ausreichenden Schallschutz ausschließlich durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten, die basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt werden.

Durch die geplante Umleitung der Bundesstraße ist allerdings davon auszugehen, dass künftig die Lärmbelastungen geringer ausfallen als die derzeitig bestehenden.

Eine sachgerechte Behandlung von Abfällen und Abwässern ist durch das städtische System der zentralen Abwasserreinigung sowie das Abfallentsorgungssystem gewährleistet.

### **Prognose für das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch das geplante Bauvorhaben wird ein großer Teil der vorhandenen Vegetationsbestände beseitigt. Diese Reduzierung wertvoller Biomasse führt zu einer nachhaltigen Veränderung der Lebensbedingungen und Habitate für Pflanzen und Tiere. Diese Auswirkungen werden dadurch reduziert, dass ein Teil der Bestandsbäume, die durch die Bautätigkeit nicht beeinträchtigt werden, erhalten bleibt.

Zusätzlich erhält das Planungsgebiet an seinen Grenzen eine zusammenhängende dichte Begrünung aus standortgerechten Gehölzen, welche der Vernetzung der privaten Freiflächen mit der Landschaft dient. Im

Straßenraum sowie im privaten Freiraum werden neue Obstbäume gepflanzt. Durch diese gezielten Maßnahmen bleiben Lebensräume für die typischen Tierarten erhalten, neue werden geschaffen.

### **Prognose für das Schutzgut Boden**

Durch die geplante Bebauung ist mit einem Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung und können auch nicht mehr gärtnerisch genutzt werden. Die dortige Abtragung von belebten Bodenschichten bedeutet in diesen Bereichen den Verlust natürlicher Filterfunktionen.

Durch die zu erwartenden Bautätigkeit ist eine Bodenverdichtung – teilweise auch in den nicht überbauten Bereichen – zu erwarten.

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Bodens im gesamten Planungsgebiet ist der Versiegelungsgrad durch entsprechende Festsetzungen zu minimieren. Straßenräume sind auf das nötigste zu beschränken.

### **Prognose für das Schutzgut Wasser**

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die bebauten Flächen und Bodenverdichtungen wird jedoch die Grundwasserneubildung insgesamt eingeschränkt.

Anfallende Niederschläge werden größtenteils über die Kanalisation abgeführt, da sie durch die schlechte Versickerungsfähigkeit nicht komplett dem Boden zugeführt werden können. Dies belastet die Kanalisation und die Reinigungskapazitäten.

### **Prognose für das Schutzgut Luft / Klima**

Soweit der bisherige Vegetationsbestand zur Filterung der Schadstoffe aus der Luft beigetragen hat, geht diese Funktion durch den Verlust der Bestände verloren.

Durch die geplante Bebauung wird die Funktion des Planungsgebietes als Transportbahn der hangabwärts gerichteten Kaltluft reduziert. Durch

- Festsetzung eines sinnvollen Verhältnisses der überbaubaren Fläche zur nichtüberbaubaren Fläche
- insgesamt lockerer Bebauung
- Freihalten linearer Zonen zwischen der Bebauung

ist der Abfluss von Kaltluft weiterhin gewährleistet, negative Effekte werden reduziert. Eine Bebauung wird unter klimatischen Gesichtspunkten vertretbar.

Wegen der beschriebenen besonderen lufthygienischen Situation in Weinheim können bei austauscharmen Wetterlagen kurzzeitig erhebliche Geruchs- und Schadstoffbelastungen entstehen. Daher wird für das Bauge-

biet auch ein Verbot von flüssigen und festen Brennstoffen festgesetzt, um die Freisetzung von Schadstoffen geringer zu halten. Ausnahmeregelungen sind möglich. Dazu ist ein Nachweis erforderlich, dass keine größeren Emissionen, als dies bei Gas der Fall wäre, verursacht werden.

### **Prognose für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Mit der Umsetzung der Planung ist eine generelle Veränderung der Oberflächengestalt durch neue Gebäude verbunden. Das Plangebiet wird künftig eindeutig dem Siedlungsbereich zugehörig eingestuft. Insgesamt nimmt die Einsehbarkeit des Gebietes ab, was subjektiv als Verlust von Naturnähe empfunden werden kann. Deutliche negative Fernwirkungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da das Gebiet direkt an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt.

Baugestalterische und grünplanerische Festsetzungen werden dazu beitragen, dass sich das Baugebiet harmonisch an den bestehenden Siedlungsbereich anfügt. Der Verlust der

Obstbaumbestände und damit eines wichtigen Elementes der „Blühenden Bergstraße“ wird durch Neupflanzungen von Obstbäumen reduziert.

Mit der Planung wird ein städtebaulich geschlossenes Ortsbild entstehen, in dem die bisher als Einzelelemente wirkenden Baukörper künftig durch die ergänzende Neubebauung an das Siedlungsbild angeschlossen wird.

### **Prognose für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf bestehende Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **Prognose für Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Als Wechselwirkungen sind für das Plangebiet zu nennen:

- Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes als Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild sowie dem Schutzgut Mensch
- Veränderungen des Bodens und des Bodenreliefs als Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft und Pflanzen und Tiere.

### **Prognose für Auswirkungen bei Nichtdurchführung**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen bis auf weiteres ihre bisherige Nutzung beibehalten. Langfristig können bei Änderung der Nutzungsinteressen oder gar bei Nutzungsaufgabe verstärkt Teilbereiche brach fallen, Obstbäume vergreisen und sich sukzessiv Brombeergebüsch ausbreiten.

Damit gingen wertgebende Strukturen der Bergstraße weiter verloren. Bei Brachfallen der Flächen und gar Entfallen der Einzäunung ist mit einer zunehmenden illegalen Abfallbeseitigung auf den Flächen zu rechnen, da es sich um siedlungsnahe Bereiche handelt.

### **3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der zuvor dargelegten Auswirkungen der Umweltzustand insgesamt tendenziell verschlechtert. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch gezielte planerische Maßnahmen eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe möglich ist. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen v.a. dadurch minimiert werden, dass eine aufgelockerte, durch zusammenhängende Freiflächen gegliederte Bebauung festgesetzt wird. Dadurch werden zum einen die Eingriffe selbst vermindert (Bodenversiegelung, Klima,...) gleichzeitig können Freiflächen für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Flächen, die nicht unmittelbar zur Bebauung oder Erschließung erforderlich sind,

sind als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, um neue Lebensräume zu schaffen. Als erhaltenswert im Bebauungsplan festgesetzte Bäume außerhalb der Baufenster sollen erhalten werden, soweit dadurch die Verwirklichung von Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird.

Aufgrund der Nähe zum FFH- Schutzgebiet sind die Begrünung und die Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gewächsen auszuführen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Anpflanzung eine Hecke übernimmt eine Pufferfunktion zwischen neuer Bebauung und dem angrenzenden Schutzgebiet.

Zur Überschattung der Stellplätze, zur Minimierung der Aufheizung und aus gestalterischer Sicht werden an der Straßensüdseite 3 Einzelbäume gepflanzt. Somit wird nur der Straßenraum, nicht aber die Grundstücke, verschattet.

Zur Verminderung der Bodenversiegelung werden Teile der öffentlichen Verkehrswege in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt, die privaten Zufahrtswege müssen vollständig wasserdurchlässig gestaltet sein. Aufgrund der schlechten Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zwar keine komplette Versickerung möglich, aber dennoch soll durch diese Maßnahmen ein möglichst großes Maß an Umweltschutz geleistet werden.

Aufgrund der erkennbaren Lärmeinwirkung durch die angrenzende Straße wird im weiteren Aufstellungsverfahren ein Lärmgutachten erstellt.

Eine Kaltluftbewegung in Ost-West-Richtung soll durch Beschränkung der Gebäude in ihrer Größenausbreitung und das Freihalten von linearen Freiflächen gewährleistet bleiben.

### Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz):

Durch die Ermittlung der Flächenwerte der Schutzpotenziale vor und nach dem Eingriff werden die Beeinträchtigungen und deren Auswirkungen festgestellt. Unter Anrechnung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen wird das Flächenwertdefizit zwischen Stand und Planung ermittelt.

### Flächenermittlung ERWARTUNG

| Biototyp  | Bezeichnung  | Einzelfläche<br>in m <sup>2</sup><br>bzw StU | Grund-<br>wert | Biototypen-<br>bewertung ge-<br>samt |
|---|--|--|----------------|--------------------------------------|
| 60.10: Von Bauwerken bestandene Fläche  | maximal überbaubare Fläche   | 1.346  | 1              | 1.346                                |
| 60.20: Straßen, Wege oder Plätze  | Verkehrsflächen  | 485  | 1              | 485                                  |
| 60.50: Kleine Grünfläche  | öffentliche Grünflächen an den Stellplätzen  | 27   | 4              | 108                                  |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr geringen bis geringwertigen Biototypen | 3 Hochstämme, StU 18 – 20  | 294  | 6              | 1.764                                |
| 33.80: Zierrasen mit intensiver Pflege  | Rasenflächen   | 2.019  | 4              | 8.076                                |
| 41.20: Feldhecke  | Feldgehölzhecke aus einheimischen Sträuchern und Heistern                                  | 560  | 15             | 8.400                                |
| 45.30a: Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr geringen bis geringwertigen Biototypen | pro 100 m <sup>2</sup> Freifläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum, StU 14 – 16 | 1.920  | 6              | 11.520                               |
| <b>GESAMTSUMME ERWARTUNG</b>  |  | <b>1.858</b>                                 |                | <b>31.699</b>                        |

Biotopwert der Gesamtfläche vor dem Eingriff (Bestand) = 31.684 Punkte

Biotopwert der Gesamtfläche nach dem Eingriff (Erwartung) = 31.699 Punkte

Damit ist kein verbleibendes Biotopwertdefizit nach dem Eingriff auf den Flächen zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Feldhecken und Bäumen am selben Ort ausgeglichen werden.

### **3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt in Betracht, alle privaten Stellplätze und Garagen an der Straße zu sammeln und so die interne verkehrliche Erschließung auf ein Minimum zu reduzieren. Dafür wäre allerdings ein großer Garagenhof zu erstellen, der

durch die Lage an der Straße städtebaulich nicht die Höhen der angrenzenden Bebauung aufnehmen kann.

## **3.3 Verwendete Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktslage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Die Bewertung der Biotoptypen für die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entspricht dem Verfahren des Institutes für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Weiteres Monitoring ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umwelteinwirkungen vorliegen.

## **3.4 Zusammenfassung**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Fassung Satzungsbeschluss) möglichen Aussagen dienen der Beschreibung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Scopings. Sie werden durch die Ergebnisse des Fachbeitrages bzw. der Fachgutachten ergänzt.

Mit Umsetzung der Planung geht das heterogene Erscheinungsbild hinsichtlich Grünausstattung verloren und weicht einer geordneten baulichen Entwicklung. Das Artenspektrum der Tier- und Pflanzenwelt wird sich gegenüber dem Bestand verändern, da Lebensraum verloren geht. Durch grünordnerische Festsetzungen sind diese Verluste zu vermindern und auszugleichen, in dem beispielsweise durch neue Pflanzgebote neue Lebensräume geschaffen werden. Die Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu Bodenverlust und damit zu einem Verlust der Grundwasserneubildung.

## **4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der in den Kapiteln 1 und 2 formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart ist aus dem FNP entwickelt. Die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen nicht zulässig sein, da die Grundstücke bewusst kleinteilig gehalten sind und diese Anlagen den nachbarschaftlichen Frieden gefährden würden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der BauNVO bestimmten Obergrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei beschränkt, um sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Daraus ergibt sich eine maximale Höhe von 6.20 m. Abweichungen von der festgesetzten Höhe im angegebenen Maß sind städtebaulich vertretbar und vermeiden eine monotone Struktur. Somit wird bei maximalen gestalterischen Freiheiten der städtebauliche Gesamteindruck gewahrt.

Die Grundstücksgrößen entsprechen anteilmäßig den derzeitigen Flurstücksgrößen und werden den jeweiligen Eigentümern nach deren eigenem Schlüssel zugeteilt. Da aber diese Aufteilung durch Zu- und Verkauf variabel ist, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die die Nutzungsdichte reglementieren, den Grünanteil und somit auch die Durchlüftung sichern und außerdem die Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

Zusätzlich wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Bezug zur Grundstücksgröße gesetzt, um die zu erwartende Bewohneranzahl einschätzbar zu machen, die Anzahl der geforderten Stellplätze einhalten zu können und nicht Gefahr zu laufen, die schmale Erschließungsstraße zu überlasten.

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Beachtung der Einfügung in die Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, die außerdem einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft hin schafft. Darüber hinaus begünstigt eine lockere Bebauung den Durchfluss bodennaher Hangströmungen und trägt so zu einem günstigen Eigenklima bei.

Die 8 Grundstücke haben eine wirtschaftliche Größe und optimale Südausrichtung. Unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen und des BauBG wird die angestrebte städtebauliche Einheit erreicht, ohne Baulinien erforderlich zu machen. Die Baugrenzen erstrecken sich aufgrund der vorgeschriebenen Heckenpflanzung meist in einem Abstand von 3.00 m von den äußeren Grenzen und der Erschließungsstraße. Nördlich anschließend zur Erschließungsstraße und um den Wendehammer herum sind 4.0 m Grenzabstand erforderlich, um ausreichend Privatsphäre zu gewährleisten. Weitere Einschränkungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden, damit der Gesamteindruck der offenen Bauweise unterstützt und eine weitere Störung der Querbelüftung des Gebietes vermieden wird. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen haben hierbei keine wesentlichen Auswirkungen.

## 4.4 Verkehrsflächen

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße soll der Öffentlichkeit gewidmet werden, da eine private Unterhaltung und Pflege dieser Straße bei der vorgesehenen Grundstücksanzahl kaum regelbar wäre. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um unnötige Lärmbelastungen zu vermeiden, den Außenraumnutzen der Anwohner zu erhöhen und die Unfallgefahr in der schmalen Straße zu minimieren.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend für eine Fahrspur in einer Breite von 3.70 m, eine Entwässerungsrinne von 0.30 m und eine weitere Straßenfläche von 2.0 m, die teils als Stellplatz, teils als Ausweichfläche bei Gegenverkehr genutzt werden kann. Ein breiterer Erschließungsweg ist bei der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten nicht erforderlich, ebenso ein größerer Wendekreis. Entsprechend erfolgt die Müllentsorgung an einem eigens dafür angelegten Sammelplatz direkt an der B 3.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt und nicht bindend. Die Lage der 3 Stellplätze und die dazugehörigen Baumpflanzungen am südlichen Straßenrand werden so gewählt, dass die angrenzenden Grundstücke ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten erhalten.

Ein- und Ausfahrten von der B 3 sollen nicht zugelassen werden, da private Ausfahrten für den fließenden Verkehr auf der B 3 nicht ausreichend erkennbar wären und die Unfallgefahr damit unnötig erhöht würde.

## 4.5 Grünflächen

Die Baumscheiben im öffentlichen Bereich sind mit Gehölzarten der Auswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, um ein homogenes, attraktives Straßenbild zu erhalten und ausreichenden Sonnenschutz zu gewährleisten.

Private Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der Wege und Zufahrten vegetativ zu gestalten. Dabei sind vorrangig die Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden. Es sollen einheimische und standortge-

rechte Gehölze Verwendung finden, um die ortstypische Fauna und Flora wieder herzustellen. Der Anteil an versiegelter Fläche wird minimiert und es entsteht eine einheitliche Prägung.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Somit wird das Gebiet ausreichend beschattet, die Verdunstung reduziert und der Bestandseindruck einer Obstwiese weitestgehend erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden, da sie der Auswahlliste entsprechen und durch ihr Alter und ihre Größe dem Gebiet einen gewachsenen Charakter verleihen.

#### **4.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Mit den Festsetzungen bezüglich der Anpflanzungen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und das Vorhaben in die Umgebung eingebunden werden. Die Pflanzenlisten der Artenverwendungsliste besitzen für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Die Auswahl aus dieser Liste hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen zu erfolgen, um ein optimales Wachstum der Pflanzen zu sichern.

Die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte sind nicht verbindlich, es muss aber darauf geachtet werden, dass Leitungstrassen o. ä. nicht tangiert werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den vorhandenen Nachbargrundstücken und v.a. zum Schutzgebiet nach Osten hin sind frei wachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Pflanzung ist die Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung des Gebietes. Hier kann sich Fauna und Flora weitestgehend natürlich entwickeln und damit den entstandenen Verlust durch die Bebauung aufwiegen. Eine Dachflächenbegrünung wird nicht festgesetzt, da auf einem Großteil der Dachflächen das Regenwasser aufgefangen, in einer Zisterne gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden soll. Gleichzeitig kann so ein Teil der Flächen für die Installation von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen werden.

#### **4.7 Stellplätze § 74 (2) Nr. 3 LBO**

Die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze auf 2 pro Wohneinheit ist erforderlich, weil auf der Erschließungsstraße kaum Ausweichmöglichkeiten zum Parken gegeben sind, beim heutigen PKW- Aufkommen aber mit 2 Fahrzeugen pro Haushalt gerechnet werden muss.

#### **4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

siehe Kapitel 3.2.3

#### **4.9 Verbrennungsverbot / regenerative Energien**

Wegen der allgemein sehr ungünstigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation in der Rhein-Neckar-Region und der oft über Tage andauernden Inversionswetterlagen wird die Verhinderung unnötiger Luftbelastungen gefordert. Das Verbot fester und flüssiger Brennstoffe richtet sich hauptsächlich gegen Stickoxid, Kohlenwasserstoff und Kohlenmonoxid. Heizöl und Steinkohle als Energieträger sind deshalb besonders zu vermeiden.

Ausnahmen von diesem Verbrennungsverbot können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, wenn dies zu keiner gestalterischen Verunstaltung führt und es mit klimatologischen Belangen vereinbar ist. Es muss nachweisbar sein, dass die Primärheizung mit Festbrennstoff keine größeren Emissionen verursacht, als dies bei Gas der Fall wäre.

Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht.

Solare Nutzung soll aber nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen Stellungsmöglichkeiten der Gebäude nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

#### **4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Diese lärmschutztechnischen Maßnahmen wurden aufgrund der Empfehlung der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die Lärmbelastung liegt in den Nachtstunden deutlich über den in DIN 18005 empfohlenen Werten.

#### **4.11 Flächen für Abfallentsorgung**

Die Erschließungsstraße wird, wie in Pkt. 2.2 beschrieben, so schmal als möglich gehalten, ohne Wendekreis für große Fahrzeuge. Deshalb wird das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraße fahren, sondern den Müll direkt an der B 3 aufnehmen. Um dies schnell und gefahrlos tun zu können, wird direkt an der B3 eine zentrale Müllentsorgungsfläche, an der alle Anlieger ihre Mülltonnen für die Entleerung abstellen müssen. So wird auch das Orts- und Straßenbild nicht gestört.

#### **4.12 Hinweise**

Um den Bauherren für die Aspekte des Schutzes von Mensch, Tier und Umwelt zu sensibilisieren, erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

### **5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 LBO**

Im Plangebiet werden die Dachformen und die Stellung der Gebäude freigestellt. Auch die Lage der einzelnen Baukörper bleibt den Bauherren überlassen. Um dennoch eine für den Straßenraum eigene Identifikation und Zusammengehörigkeit zu schaffen und den städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung die Dachneigung auf 30–45° beschränkt. Um eine massive Ausnutzung des Gebäudevolumens zu verhindern (die außerdem durch die Beschränkung von zwei Vollgeschossen reglementiert wird), wird zum Schutz der gestalterischen Qualität die Größe von Gaupen und Dach-einschnitten reglementiert.

Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, von Abgrabungen freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden.

Um dem Eindruck einer gemeinschaftlichen Anlage zu stärken werden außerdem die Höhen von Einfriedungen zum Straßenraum hin auf 1.0 m begrenzt. Zu den anderen Grenzen hin sind 1.80 m erlaubt, um gleichzeitig einen ausreichenden Sichtschutz zu erhalten.

Einfriedungen sollen zur Gewährleistung des Luftaustausches grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein.

### **6. UMSETZUNG DER PLANUNG**

#### **6.1 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz. Die Eigentümer haben eine GbR gegründet und sich über die Grundstücksanteile jedes einzelnen Mitgliedes geeinigt. In Zusammenarbeit mit der Stadt Weinheim wird der Bebauungsplan gemeinsam erarbeitet. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### **6.2 Folgekosten der Planung**

Da die Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Im Röth“ die Kosten der Planung trägt, sind für die Allgemeinheit keine Folgekosten zu erwarten.

### **6.3 Flächenbilanz**

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | ca. 4418 m <sup>2</sup> |
| 8 Grundstücke                 | ca. 3399 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche B 3            | ca. 535 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche Erschließung   | ca. 466 m <sup>2</sup>  |
| Müllabstellplatz              | ca. 18 m <sup>2</sup>   |

Gefertigt: Januar 2008

C. Görtz in Görtz & Fritz Architekten GmbH, Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0