



BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim

zu dem Bebauungsplan Nr. 5/04-22 und Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich „Odenwaldstraße Nord“

Stand: 02.09.2025

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans	4
1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.....	4
2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung	5
2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich	5
2.4. Heutige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung	6
3. Verfahren	6
4. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	7
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	7
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	7
5. Projektierte Änderung	8
6. Standortalternativen	10
7. Umweltbericht	10
7.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
7.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
7.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	10
7.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	10
7.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord	10
7.2.4. Gesetzlich geschützte Biotope	10
7.2.5. Biotopschutzwälder	11
7.2.6. Waldfunktionenkartierung.....	11
7.2.7. Biotopverbund	11
7.2.8. Altlastenverdachtsflächen	11
7.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
7.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
7.4.1. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	12
7.4.2. Schutzgut Mensch.....	12
7.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	13
7.4.4. Schutzgut Fläche und Boden	19
7.4.5. Schutzgut Wasser	21
7.4.6. Schutzgut Luft/Klima	22
7.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
7.4.8. Orts- und Landschaftsbild	24

7.4.9.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	26
7.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
7.6.1.	Standortalternativen	26
7.6.2.	Konzeptalternativen auf Bebauungsebene.....	26
7.7.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 7.4 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete	27
7.8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	27
7.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	27
7.10.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts.....	28
7.11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurde.....	29
8.	Begründung der Darstellungen	31
8.1.	Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche.....	31
9.	Verzeichnis der Gutachten	31

1. Allgemeines

1.1. Aufgaben und Zielsetzung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt Ablauf und Inhalt der Bauleitplanung. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung in den Gemeinden zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Bauleitplanung einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt leisten und helfen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor: Der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und bereitet damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ vor (§ 1 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von Bebauungsplänen, die als sog. verbindliche Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Erfüllung dieser Aufgabe muss sich an den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB allgemein formulierten Zielen orientieren. Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze zu beachten. Besondere Beachtung verdient das sog. Optimierungsgebot in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Weinheim wurde mit Bekanntmachung vom 30.12.2004 wirksam.

1.2. Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft für den Bürger. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der Flächennutzungsplan besitzt jedoch Bindungswirkung für nachfolgende Bebauungspläne: Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Behördenintern, d.h. für Verwaltung stellt der Flächennutzungsplan somit ein planungsbindendes Programm dar. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus der Planungsanlass.

2. Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten auf dem Flst. Nr. 349 sechs Einfamilienhäuser für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die bisher dort bestehende Gaststätte „Zur Ranch“ mit angegliederter Wohnnutzung soll einschließlich aller Nebenanlagen rückgebaut und durch das geplante Vorhaben ersetzt werden.

Ein Teil des Flurstücks ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits vollständig als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP von der geplanten Nutzung abweichen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet darzustellen und somit die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5/04-22 „Odenwaldstraße 58“ geschaffen.

Mit der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt:

- Bereitstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung von Wohnraum
- Umnutzung einer als bisher „gemischten Baufläche“ genutzten Fläche zu einer Fläche für das Wohnen.

Durch die Umnutzung dieser Fläche wird eine Neuinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle verhindert. Die Planung sieht eine deutliche Nachverdichtung vor, sodass dem Optimierungsgebot, schonend mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen wird.

2.3. Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Weinheimer Stadtteil Rippenweier an der Odenwaldstraße und umfasst das Flst. Nr. 349. Der Geltungsbereich ist ca. 0,38 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch eine Landwirtschaftsfläche, Flst. Nr. 347;
- im Nordosten durch eine Straßenverkehrsfläche (Am Schäferbühl) mit der Flst. Nr. 49/1, die sich im städtischen Besitz befindet und zudem die Zufahrt zum Sportschützenverein 1925 Rittenweier e. V. bildet;
- im Osten durch eine Straßenverkehrsfläche die Landesstraße 596 (Odenwaldstraße), Flst. Nrn. 36/9 und 36/10 sowie weiter in östlicher Richtung durch weitere Landwirtschaftsflächen;
- im Süden durch die Zufahrt zu Flst. Nr. 352 und das Flst. Nr. 352/3 mit einem Schreinereibetrieb und Wohnräumen in den Obergeschossen sowie Lagerhallen und unbefestigte Lagerflächen;
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (dargestellt als gemischte Bauflächen) und Wohngebäude.



Abbildung 1: Abgrenzung und Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

2.4. Heutige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei den Bestandsgebäuden, die rückgebaut und durch Einfamilienhäuser ersetzt werden, um eine Gaststätte („Zur Ranch“) mit Wohnräumen in den darüber liegenden Geschossen und Seitenbereichen inklusive Garagen und Geräteräumen. Das ursprüngliche Einfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1961, welches in den 1960er Jahre mehrmals erweitert und an dem schließlich eine Gaststätte angebaut sowie eröffnet wurde, mit einer späteren Verpachtung dieser Gaststätte. Trotz mehrerer baulicher Erweiterungen ist bis zum heutigen Zeitpunkt ein großer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an der Gaststätte und den restlichen Gebäudebereichen entstanden. Für die Zukunft der Gastwirtschaft wären die notwendigen Modernisierungsarbeiten in keinem wirtschaftlichen Rahmen zu halten, weshalb sich Pächter und Vorhabenträger familienintern geeinigt haben, den Gastronomiebetrieb bis Ende 2024 noch fortzuführen und danach mit den Abrissarbeiten zu beginnen.

3. Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das allgemeine Wohngebiet im Bereich „Odenwaldstraße 58“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine

Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan von dem geplanten Vorhaben abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

4.1. 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.

Gemäß LEP besitzt die Stadt als Verdichtungsraum 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.

Die Flächennutzungsplanänderung vor dem Hintergrund des Bebauungsplans erfüllt diese Zielstellung aus dem LEP. So ist die Fläche zu großen Teilen bereits anthropogen überformt und versiegelt, die Restfläche ist bereits erschlossen und im FNP als Bauland vorgesehen. Hierdurch wird sowohl das Ziel der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung erfüllt, als auch die Konzentration auf bereits erschlossene Gebiete.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist die Stadt Weinheim als Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil aus, d. h. dort steht auch die Ausweisung von über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnbauflächen im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) festgelegt.



Abbildung 2: Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Zum Wohnungsbau allgemein führt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus, dass in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt und dabei eine soziale Mischung angestrebt werden soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. Es sind in erster Linie verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu nutzen.

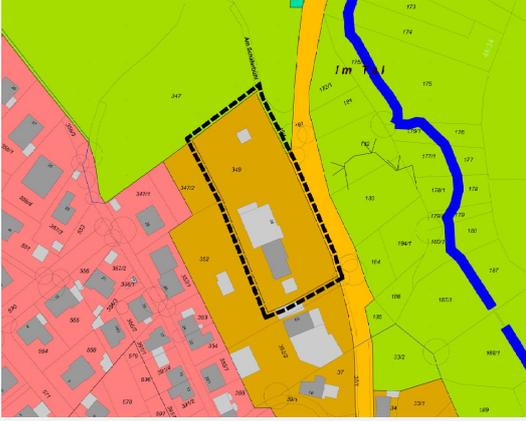
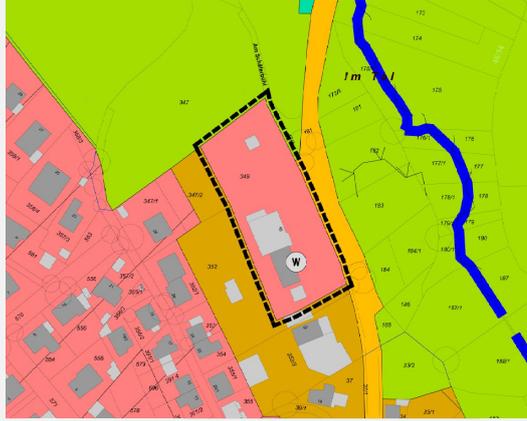
Weiterhin werden im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für Wohnbauflächen Dichtewerte festgelegt, die im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaugebieten in der Regel nicht unterschritten werden sollen. Für die Stadt Weinheim als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum ist ein Dichtewert von 60/80 Einwohnern/ha festgelegt. Dieser Wert wird im Plangebiet erreicht.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Entwicklung im Plangebiet und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

5. Projektierte Änderung

UMWANDLUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE IN EINE WOHNBAUFLÄCHE

GESAMT CA. 0,38 HA

 <p style="text-align: center;"><i>wirksamer FNP 2004</i></p>	 <p style="text-align: center;"><i>geplante Darstellung</i></p>
<p>Ziel</p>	<p>Darstellung als Wohnbaufläche</p>
<p>Darstellung im wirk-samen FNP</p>	<p>Gemischte Baufläche</p>
<p>Aktueller Bestand</p>	<p>Gasthaus „Zur Ranch“, Verkehrsfläche, Grünfläche</p> 
<p>Beschreibung des Vorhabens</p>	<p>Zur Schaffung von Wohnraum und Wiedernutzbarmachung der Fläche soll das Gebäude abgerissen und durch sechs Einfamilienhäuser ersetzt werden</p>
<p>Übergeordnete Pla-nungen</p>	<p>Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsfläche Wohnen ▪ restriktionsfreie Fläche

6. Standortalternativen

Die kleinteilige Siedlungsstruktur von Rippenweier wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ stark begrenzt. Ungenutzte Flächenpotentiale sind kaum noch vorhanden. Weitere Konversionsflächen gibt es in Rippenweier aktuell keine.

Standort- und Konzeptalternativen werden im Umweltbericht unter 8.6. „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ dargestellt.

7. Umweltbericht

7.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Weinheim beabsichtigt am östlichen Rand des Stadtteils Rippenweier eine Wohnbaufläche darzustellen. Anlass, Ziel und Grundzüge der Planung können Kapitel 1 der Begründung entnommen werden.

7.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

7.2.1. Natura 2000-Gebiete

Das Projektgebiet grenzt nach Osten an das FFH-Gebiet „Odenwald bei Schriesheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6518341). Aufgrund der bereits im Gebiet bestehenden Bebauung und der Trennung des FFH-Gebietes und des geplanten Wohngebietes durch die Odenwaldstraße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen. Das Vorhaben steht nicht im Konflikt mit den Schutzziele des FFH-Gebietes.

7.2.2. 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)“¹. Da dies bei dem Planungsgebiet der Fall ist, liegt kein Konflikt zwischen der Umsetzung des Vorhabens und der Verordnung des Naturparks vor.

7.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

Das Landschaftsschutzgebiet 2.26.043 „Bergstraße-Nord“ verläuft entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze.

7.2.4. Gesetzlich geschützte Biotop

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Nahe des Planungsgebiets befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes die Biotop „Naturnaher Bachabschnitt des Apfelbachs östl. Rittenweier“ (Biotop-Nr. 164182260197) und „Magerwiese „Im Tal“, Weinheim“ (Biotop-Nr. 364182260079).

¹ **Ministerium 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

In nördlicher Richtung in etwa 60 m Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich Rippenweiher – Schäferbüh“ (Biotop-Nr. 164182260297) sowie das Waldbiotop „Feldgehölz O Rittenweiler“ (Biotop-Nr. 264182265753). Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten.

7.2.5. Biotopschutzwälder

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Schutzwälder betroffen.

7.2.6. Waldfunktionenkartierung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

7.2.7. Biotopverbund

Das Planungsgebiet liegt nicht auf vom Fachplan landesweiter Biotopverbund ausgewiesenen Flächen. Innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes befinden sich Kernflächen sowie Kern- und Suchräume trockener, mittlere und feuchter Standorte des Biotopverbundes in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

7.2.8. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt (vgl. Kap. 7.1).

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

Die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet werden derzeit als Gaststättenbetrieb genutzt. Ein großer Teil des Areals ist gepflastert und wird als Parkplätze und Sitzbereiche für Gäste genutzt. Diese werden durch Heckenzäune umgrenzt. Die Fläche hinter den Gebäuden ist eine Fettwiese mittlerer Standorte, die als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht wird. Die Böschung im Planungsgebiet sind bewachsen mit Ruderalvegetation, (Brombeer-)Gestrüpp, einem Bestand aus jungen Götterbäumen (*Ailanthus altissima*) und Gebüsch.

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

7.4. 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 Orts- und 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).

7.4.1. 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.

7.4.2. 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 Flurstück 349 besitzt keinen besonderen naturgebundenen Erholungswert.

Nach Norden und im Osten angrenzend an die Odenwaldstraße schließen sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ sowie das FFH-Gebiet „Odenwald bei Schriesheim“ an das Planungsgebiet an. Hier bestehen Wege, die zur Erholung genutzt werden können. In Richtung Süden und Westen befindet sich Wohnbebauung, direkt südlich des Planungsgebietes liegt die Schreinerei Schmitt. Etwa 85 m nördlich liegt der Sportschützenverein 1925 Rittenweiler eV.

Vorbelastungen

Ein bedeutender Teil des Planungsgebietes wird für den Gaststättenbetrieb genutzt und ist bereits versiegelt, sodass in Bezug auf die naturgebundene Erholungseignung eine Vorbelastung des Schutzguts Mensch besteht. Es besteht außerdem eine Lärmvorbelastung des Gebietes als Erholungsraum durch die Odenwaldstraße sowie die Schreinerei Schmitt (siehe Abschnitt Lärm/Geruch).

Bewertung/Empfindlichkeit

Das Planungsgebiet besitzt keinen besonderen naturgebundenen Erholungswert für die Anwohner und ist in dieser Hinsicht unempfindlich gegenüber einer Umnutzung als Wohnungsgebiet.

Wohnumfeld

Durch die geplante Bebauung vermindert sich die Wohnumfeldqualität für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete nicht.

Lärm/Geruch

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung, die durch SoundPLAN GmbH² durchgeführt wurde, besteht eine Vorbelastung des geplanten Baugebietes durch die südlich gelegene Schreinerei sowie den Straßenverkehrslärm der Odenwaldstraße.

Für das Gebiet liegt kein Geruchsgutachten vor. Hinweise auf eine Geruchsbelastung liegen nicht vor.

Durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der bereits vorhandenen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Lärm- und Geruchsbelästigung 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.

7.4.3. 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 ist aufgrund der Nutzung als Gaststättenbetrieb bereits stark anthropogen geprägt. Dies ist zum einen der Fall durch die bereits bestehende Bebauung sowie die Gegebenheit, dass ein großer Teil des Areals gepflastert ist. Bei den Gebäuden befinden sich eine kleine Grünfläche und Heckenzäune, die die Sitzbereiche für

² SoundPLAN GmbH, 2025: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim-Rippenweiler

Gäste umgrenzen. Die Fläche hinter den Gebäuden ist eine Fettwiese mittlerer Standorte. Ein Grasweg verläuft am südlichen Rand des Planungsgebietes in Richtung der bestehenden Wohngebiete. Die Böschung zur Odenwaldstraße hin ist bewachsen mit grasreicher Ruderalvegetation, (Brombeer-)Gestrüpp und einem Neophyten-Dominanzbestand mit Götterbäumen (*Ailanthus altissima*). Im nördlichen Teil des Planungsgebietes bei einer Garage befindet sich ein kleiner Bereich mit annueller Ruderalvegetation. Dahinter wächst ein Gebüsch, das durch das Vorhandensein von nicht standorttypischen Arten geprägt ist.

Beschreibung der Biotoptypen

Ein Großteil des Planungsgebietes wird durch die bestehende Bebauung sowie die gepflasterten Flächen eingenommen, die als Parkplätze und als Sitzbereiche der Gaststätte genutzt werden.



Foto 1: Gepflasterter Platz und Gebäude mit Gaststätte „Zur Ranch“

Die Sitzbereiche werden durch Heckenzäune abgegrenzt. Dieser Heckenzaun wird vor allem aus Arten wie Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weinrebe (*Vitis vinifera*) aufgebaut. Direkt vor dem Gaststättengebäude befindet sich eine kleine Grünfläche die u.a. mit Efeu (*Hedera helix*), Großem Immergrün (*Vinca major*) und Gewöhnlicher Mahonie (*Berberis aquifolium*) bewachsen ist.



Foto 2: Sitzbereich mit Heckenzaun



Foto 3: Kleine Grünfläche vor Gaststätte

Hinter den Gebäuden der Gaststätte wächst eine Fettwiese mittlerer Standorte, die gekennzeichnet ist durch einen hohen Gräseranteil (u.a. Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*)). Kräuter, die für eine Fettwiese kennzeichnend sind, wie Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) sind ebenfalls zu finden. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft ein Grasweg innerhalb der Fettwiese.



Foto 4: Fettwiese in Planungsgebiet



Foto 5: Grasweg bei Fettwiese

Auf der Böschung zur Odenwaldstraße hin und auf der anderen Seite der Odenwaldstraße wächst grasreiche Ruderalvegetation. Auch die Böschung von der Fettwiese zur nördlich im Planungsgebiet gelegenen Ausfahrt ist mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen, die durch aufkommende Sukzession in Form von Götterbaum- und Feldahorn-Sprösslingen und Brombeer-Bewuchs geprägt ist.



Foto 6: Böschung zur Odenwaldstraße



Foto 7: Böschung bei Ausfahrt

Nahe der Zufahrt zum Planungsgebiet sowie oberhalb der Böschung zur Odenwaldstraße wächst Gestrüpp, das vor allem aus Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*), jungen

Götterbäumen (*Ailanthus altissima*), Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) aufgebaut ist.



Foto 8: Gestrüpp bei Zufahrt



Foto 9: Gestrüpp oberhalb Böschung

Weiter nördlich im Gebiet an das Gestrüpp anschließend befindet sich ein Neophyten-Dominanzbestand mit jungen Götterbäumen (*Ailanthus altissima*).



Foto 10: Neophyten-Dominanzbestand mit Götterbäumen

Nahe des Garagengebäudes befindet sich eine kleine Fläche mit blütenreicher annueller Ruderalvegetation. Vorkommende Arten, die diesen Bestand als Ruderalvegetation kennzeichnen, sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*) und Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) deuten auf annuelle Ruderalvegetation hin, wobei auch mehrjährige Arten wie die Große Klette (*Arctium lappa*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Saat-Luzerne (*Medicago sativa*) vorhanden sind.



Foto 11: Annuelle Ruderalvegetation bei Garagengebäude

Auf der südlich zur Ausfahrt gelegenen Böschung wächst ein Gebüsch, in dem neben heimischen Arten auch einige standortuntypische Arten vorkommen. Anzutreffende Arten sind beispielsweise die Edelkastanie (*Castanea sativa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Einige junge Götterbäume (*Ailanthus altissima*), die zu einer invasiven Art gehören, sind ebenfalls vorhanden. Im Unterwuchs kommen verstärkt Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) vor.



Foto 12: Gebüsch mit standortuntypischer Artenzusammensetzung bei Ausfahrt

Ein Teil der Böschung zur Odenwaldstraße ist durch Brombeergestrüpp bewachsen. Ebenso ist die Fläche am nördlichen Gebietsrand, wo sich eine Esche (*Fraxinus excelsior*) befindet, von aufkommendem Brombeer-Gestrüpp geprägt.



Foto 13: Brombeergestrüpp an Böschung



Foto 14: Brombeergestrüpp bei Esche

Nahe der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich eine Esche (*Fraxinus excelsior*) und auf der Böschung zur Odenwaldstraße wachsen zwei Feldahorn-Bäume (*Acer pseudoplatanus*).



Foto 15: Esche im Planungsgebiet



Foto 16: Feldahorne im Planungsgebiet

Bewertung der Biotoptypen

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind folgendermaßen einzustufen:

- Stufe III (mittel): Fettwiese, annuelle & grasreiche Ruderalvegetation, (Brombeer-)Gestrüpp, Einzelbäume,
- Stufe II (gering): Neophyten-Dominanzbestand, Grasweg
- Stufe I (sehr gering): Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten, Heckenzaun, Bauwerke, gepflasterter Platz, Kleine Grünfläche

Flächenmäßig ist der größte Teil der Planungsgebietsfläche der Wertstufe sehr gering zuzuordnen. Höherwertige Bereiche mit Fettwiese und Ruderalvegetation sind ebenfalls in geringerem Ausmaß vorhanden.

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

Ein großer Teil der Planungsgebietsfläche ist bereits überbaut, sodass aufgrund der Versiegelung und Verdichtung eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen (Biotope) besteht.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Durch die geplante Bebauung gehen die Fettwiese, annuelle und grasreiche Ruderalvegetation, der Neophyten-Dominanzbestand und (Brombeer-)Gestrüpp verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Ökologische Übersichtsbegehung

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde am 12.12.2025 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt³. 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.

Ein Vorkommen von streng geschützten Arten konnte aufgrund der Habitatausstattung nicht ausgeschlossen werden. Da die Entfernung von Gehölzstrukturen, bestehenden Gebäuden und Eingriffe in Saumstrukturen der Grünflächen geplant sind, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse notwendig. Diese werden derzeit durchgeführt.

7.4.4. Schutzgut Fläche und Boden

Schutzziele 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

³ **BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung:** Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim OT Rippenweier

Geologisch liegt Rippenweier im Vorderen Odenwald. Geologisches Ausgangsmaterial sind gemäß der geologischen Karte des LGRB⁴ die Gesteine des Weschnitz-Plutons. Hierbei handelt es sich um Hornblende-Biotit-Granodiorite.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) macht für das Flurstück 349 keine Angaben zu den natürlichen Böden, da diese bereits größtenteils anthropogen überprägt sind. Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als Bodenart stark lehmiger Sand angegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser natürliche Boden ebenfalls auf Flächen, die noch nicht stark beeinflusst sind, vorkommt, wie z.B. im Bereich der Fettwiese. Der Boden wird bezüglich der Bodenfunktionen in Anlehnung an Heft 23 „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des LUBW⁵ folgendermaßen bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der natürlichen Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	Flurstücks- nummer	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
Stark lehmiger Sand (SL 5 Vg)	-	8	2,0	1,0	1,0	gering - mittel
		<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

Der im Planungsgebiet vorhandene stark lehmige Sandboden besitzt nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf. Ebenso ist die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe stark eingeschränkt. Der Boden weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Als Standort für die natürliche Vegetation ist der stark lehmigen Sandböden nicht von sehr hoher Bedeutung.

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

⁴ **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:** Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1:50.000, Map Server LGRB, 23.07.2025

⁵ **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

Vorbelastungen

Ein bedeutender Teil des Planungsgebietes ist bereits überbaut, sodass aufgrund der Versiegelung und Verdichtung eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden besteht.

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. 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.

7.4.5. Schutzgut Wasser

Schutzziele

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. 50 m Entfernung verläuft östlich des Planungsgebiets der Landgraben.

Grundwasser

Die Wohnbaufläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des „Kristallin, Paläozoikum“. Diese Einheit umfasst die ältesten Gesteine in Baden-Württemberg und stellt einen Grundwassergeringleiter dar.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasserflurabstand

Bei im Zuge des Bodenschutzgutachtens⁶ durchgeführten Bohrungen wurde festgestellt, dass die aufgeschlossenen Auffüllungs- und geogenen Bodenmaterialien erdfucht bis feucht waren.

Des Weiteren wird erläutert, dass aufgrund der geomorphologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten des Gebietes von einem lokalen Grundwasserflurabstand von >10 m auszugehen ist. Geringmächtige sowie temporär aktive Schichtwasserhorizonte

⁶ ASR Sachverständigenengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH: BVH Baugebiet „Odenwaldstraße“ in Weinheim Rippenweier – Bodenuntersuchungen -; Stand: 10. Januar 2025

könnten jedoch aufgrund der Hanglage des Vorhabengebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit darunterliegender Schichten, die im Bodenschutzgutachten festgestellt wurde, 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

Ein bedeutender Teil des Planungsgebietes ist bereits überbaut, sodass aufgrund der Versiegelung und Verdichtung eine Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser besteht.

Bewertung

Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und gepflastert und trägt nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei. Die derzeit un bebauten Flächen tragen aufgrund des wasserundurchlässigen Untergrunds ebenfalls nur in geringem Maß 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 vollständig versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.

7.4.6. 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

Die geplante Wohnbaufläche liegt am östlichen Rand des Stadtteils Rippenweiher im Vorderen Odenwald und schließt sich an die südlich und westlich bestehende Ortsbebauung an. Die größtenteils versiegelten und überbauten Flächen von Rippenweiher stellen ein Kaltluftzehrungsgebiet dar, da sie sich schnell aufheizen.

Nach Norden und Westen angrenzend an die Odenwaldstraße grenzt die Fläche an das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ sowie an das FFH-Gebiet „Odenwald bei Schriesheim“ an. Die Grün- und Waldflächen der Schutzgebiete stellen wichtige Frischluftproduktionsfläche dar.

Da das Planungsgebiet selbst bereits zu einem großen Teil überbaut und versiegelt ist, trägt es nicht in bedeutendem Maße zum klimatischen Geschehen des Siedlungsrandes bei. Außerdem befindet es sich im Bereich einer nordöstlichen Hangneigung, sodass die Luft in Richtung des Hanges abfließt.

Empfindlichkeit

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

Vorbelastung

Ein bedeutender Teil des Planungsgebietes ist bereits überbaut, sodass aufgrund der Versiegelung und Verdichtung eine Vorbelastung für das Schutzgut Luft/Klima besteht.

Bewertung

Aufgrund der Hangneigung, der geringen Größe und der bereits bestehenden Flächenversiegelung 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 Rippenweiher sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.

Die geplante 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.

7.4.7. 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 parallel aufgestellten Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass, wenn bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen ist. 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.

7.4.8. Orts- und Landschaftsbild

Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Schutz des Erholungswertes und Erhaltung charakteristischer Strukturen und Elemente
- Vermeidung von Beeinträchtigung des Landschaftserlebnisses und Zerschneidung der Landschaft

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Weinheimer Stadtteil Rippenweiher am östlichen Ortsrand. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Grünflächen. Westlich grenzt die Odenwaldstraße an. Das Gebiet selbst ist durch die bereits bestehende Bebauung sowie den großen gepflasterten Platz geprägt. Ein nicht unbedeutender Teil wird durch eine Fettwiese mittlerer Standorte eingenommen. Die Böschungen an der Aus- und Zufahrt sowie zur Odenwaldstraße hin werden durch grasreiche Ruderalvegetation und Gestrüpp und Gebüsche geprägt.



Foto 17: Übersicht über Planungsgebiet, Blick nach Süden



Foto 18: Nördlicher Bereich des Planungsgebiet, Blick nach Nordosten



Foto 19: Blick vom Planungsgebiet in das angrenzende FFH-Gebiet

Vorbelastungen

Ein großer Teil der Planungsgebietsfläche ist bereits überbaut, sodass eine Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild besteht. Die angrenzende Odenwaldstraße sowie die angrenzende Bebauung stellen weitere Vorbelastungen für das Landschaftsbild dar.

Bewertung/Empfindlichkeit

Ein großer Teil des Planungsgebietes ist bereits versiegelt und bebaut und damit bereits stark anthropogen geprägt, sodass keine für die Region außergewöhnlichen Landschaftsstrukturen verloren gehen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und der umliegenden sowie im Planungsgebiet bereits bestehenden Bebauung weist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben auf.

Auswirkungen der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Die derzeitige Bebauung wird entfernt und der Bestand an Biotopen (Fettwiese, Ge-
strüpp, Ruderalvegetation, etc.) wird überbaut. Der Ortsrand verschiebt sich weiter
nach Nordosten. Bei einer entsprechenden Eingrünung des Planungsgebietes in Rich-
tung Norden sind jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwar-
ten.

7.4.9. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern
zu erwarten.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Im Flächennutzungsplan werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung
und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen getroffen. Im parallel aufgestellten Be-
bauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der gem. § 1a Abs. BauGB geforderte Ausgleich wird ebenfalls auf Bebauungsplan
anhand der konkreten Planung bearbeitet.

7.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

7.6.1. Standortalternativen

Standortalternativen sind nicht bekannt. Der Ortsteil Rippenweier weist gemäß Flä-
chennutzungsplan kaum noch ungenutzte Bauflächenpotenziale auf und wird gleich-
zeitig durch verschiedene Schutzgebiete begrenzt. Durch die Aufgabe der bestehen-
den Gaststätte wird das Gelände zu einer Konversionsfläche. Ähnliche Flächen bzw.
vergleichbare Standorte gibt es in der Lage nicht. Die Alternative wäre eine Teilbebau-
ung der Fläche nach §34 BauGB. Da der FNP angrenzend jedoch Baufläche darstellt,
soll der gesamte Bereich vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Ent-
wicklung genutzt werden. Aufgrund dessen wird der FNP entsprechend der geplanten
Bebauung angepasst.

7.6.2. Konzeptalternativen auf Bebauungsplanebene

Auf Flächennutzungsplanebene gibt es keine Konzeptalternativen. Bezüglich des vor-
liegenden Konzepts für den Bebauungsplan hat sich seit der ersten Idee bis auf die
Erschließung nichts geändert. Die aktuell bestehende Durchfahrtsmöglichkeit wird
durch einen Wendehammer ersetzt. Durch den Wegfall der zweiten Ausfahrt im Kur-
venbereich und im Bereich der Ortsausfahrt wird eine Gefahrenstelle entschärft,
gleichzeitig wird weniger Fläche für die verkehrliche Erschließung benötigt, wodurch
mehr Grünfläche entsteht, die für Ortsrandeingrünung, Ausgleich etc. verwendet wer-
den kann.

7.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 7.4 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 Freiburg keine Störfallbetriebe⁷.

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

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten des Mapservers des Landes Baden-Württemberg, vorhandene Informationen sowie Fachgutachten (Bodenuntersuchung⁸, Schalltechnische Untersuchung⁹) ausgewertet sowie Erhebungen vor Ort durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.9. Geplante Maßnahmen zur 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.“

Durch die Änderung der FNPs von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche wird kein Monitoring notwendig. Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist Folgendes zu beachten:

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

⁷ **Regierungspräsidium Freiburg, 2025:** Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gemäß § 17 Störfall-Verordnung – Verzeichnis der Betriebsbereiche, Stand 15.01.2025

⁸ **ASR Sachverständigen-gesellschaft für Umwelt und Geologie mbH:** BVH Baugebiet „Odenwaldstraße“ in Weinheim Rippenweier – Bodenuntersuchungen -; Stand: 10. Januar 2025

⁹ **SoundPLAN GmbH, 2025:** Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim-Rippenweier

sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

7.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Planung:	Die Stadt Weinheim beabsichtigt am östlichen Rand des Stadtteils Rippenweier ein Baugebiet auszuweisen. Hierfür wird der Bebauungsplan „Odenwaldstraße“ aufgestellt. Parallel hierzu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.
Bestandsbewertung:	Die geplante Wohnbaufläche werden derzeit überwiegend für den Gaststättenbetrieb 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:	Durch die im Zuge des Bebauungsplans geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus einer Fettwiese, Ruderalvegetation, Hecken, Gebüsch und Gestrüpp verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört. Ein großer Teil des Gebietes ist bereits bebaut, bzw. versiegelt. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten konnte aufgrund der Habitatausstattung nicht ausgeschlossen werden. Da die Entfernung von Gehölzstrukturen, bestehenden Gebäuden und Eingriffe in Saumstrukturen der Grünflächen geplant sind, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse notwendig.
Schutzgut Boden:	Durch die Planung werden gering- bis mittelwertige Böden in Anspruch genommen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird Boden ausgehoben, verlagert und versiegelt.
Schutzgut Wasser:	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 vollständig versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.
Schutzgut Klima / Luft:	Durch die geplante Bebauung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans verändert sich das ursprüngliche Kleinklima. Er-

	<p>hebliche Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Rippenweier sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Die geplante 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.</p>
Schutzgut Landschaftsbild:	Der derzeitige Bestand ändert sich durch die geplante Bebauung, gewisse Flächen werden versiegelt während andere entsiegelt werden. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Nordosten. Es sind bei einer entsprechenden Eingrünung des Planungsgebietes jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich:	Der Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan behandelt.
Prüfung anderweiger Lösungsmöglichkeiten:	Sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Standortvarianten sind nicht bekannt.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH: BVH Baugebiet „Odenwaldstraße“ in Weinheim Rippenweier – Bodenuntersuchungen -; Stand: 10. Januar 2025

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim OT Rippenweier

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1:50.000, Map Server LGRB, 23.07.2025

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

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2025: Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

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

Ministerium 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

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr: 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

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

Regierungspräsidium Freiburg, 2025: Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gemäß § 17 Störfall-Verordnung – Verzeichnis der Betriebsbereiche, Stand 15.01.2025

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.

SoundPLAN GmbH, 2025: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim-Rippenweiler

8. Begründung der Darstellungen

8.1. Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche wird in eine Wohnbaufläche geändert. Mit der geänderten Darstellung wird der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Weinheim Rechnung getragen.

Grundlage der Annahme der Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan 2004 war die bestehende Nutzung durch eine Gaststätte in Verbindung mit Wohnen. Die damalige städtebauliche Ausrichtung basierte auf einer relativ gleichgewichtigen und kleinräumigen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in den zentralen Gebieten der Ortschaften, weshalb für das jetzige Entwicklungsgebiet von einer entsprechenden Fortführung ausgegangen wurde. Deshalb wurde als Darstellung eine gemischte Baufläche gewählt, da auch die Umgebung durch Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt ist.

Durch die Aufgabe des Gewerbes droht das Plangebiet brachzufallen. Mit der neuen Planung eines allgemeinen Wohngebiets im parallel aufgestellten Bebauungsplan kann dies verhindert werden, gleichzeitig wird neuer Wohnraum geschaffen, der in Weinheim dringend benötigt wird. Um diese städtebauliche Zielstellung zu erreichen, ist die Änderung der Darstellung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche notwendig, da der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

9. Verzeichnis der Gutachten

ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH: BVH Baugebiet „Odenwaldstraße“ in Weinheim Rippenweier – Bodenuntersuchungen -; Stand: 10. Januar 2025

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim OT Rippenweier

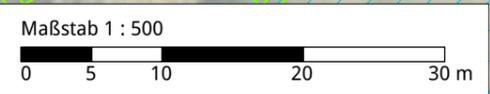
SoundPLAN GmbH, 2025: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“ in Weinheim-Rippenweier

Pflanzgebotsflächen P2:
 - Anpflanzung einer 5 m breiten, geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern
 - Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,0 m² Fläche
 - dauerhafte Pflege und Erhalt

Pflanzgebotsflächen P1:
 - Anpflanzung einer 3 m breiten, geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern
 - Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,0 m² Fläche
 - dauerhafte Pflege und Erhalt

Begrünung & Baumpflanzung P3:
 - Herstellung und Erhalt einer artenreichen Fettwiese
 - Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung
 - Mahd 2 - 3x im Jahr, Abräumen des Mahdgutes
 - Pflanzung, Pflege und Erhalt von Laubbäumen 2. oder 3. Ordnung

- LEGENDE**
- Bestand**
- Fettwiese
 - Neophytendominanz
 - anuelle Ruderalvegetation
 - grasreiche Ruderalvegetation
 - Gebüsch / Gestrüpp/ Heckenzaun
 - Laubbaum (nicht eingemessen)
 - Bauwerk
 - versiegelte Fläche
 - gepflasterter Platz
 - Grasweg
 - Kleine Grünfläche
- Planung**
- Grünordnung**
- sonstige Grundstücksfläche
 - Straße / Zufahrt
 - private Grünfläche
 - hochstämmigen Einzelbaum pflanzen (Pflanzgebot)
 - Hecke aus heimischen Sträuchern pflanzen (Pflanzgebot)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (Pflanzgebot)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Städtebau**
- Baufenster Mischgebiet
 - Flächen für Stellplätze
- Sonstiges**
- Fläche Ver-/Entsorgung
 - Planungsgebietsgrenze
 - Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - FFH-Gebiet



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

PROJEKT: **UB/GOP zum BBP Nr. 5/04-22 "Odenwaldstraße" in Rippenweier**

AUFTRAGGEBER: **Stadt Weinheim**

ANLAGE 2: **Maßnahmenplan**

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 420 x 297 mm	
Bearbeitet: Graus, Lenge	Gezeichnet: Lenge	Datum: 13.08.2025	

Landschaftsschutzgebiet
"Bergstraße-Nord"
(Nr. 2.26.043)

Offenlandbiotop
"Magerwiese "Im Tal" Weinheim"
(Nr. 364182260079)

FFH-Gebiet
"Odenwald bei Schriesheim"
(Nr. 6518341)

Offenlandbiotop
"Naturnaher Bachabschnitt des
Apfelbachs östl. Rittenweiler"
(Nr. 164182260197)

LEGENDE

Bestand

-  Fettwiese (33.41)
-  Neophytendominanz (35.30)
-  Anuelle Ruderalvegetation (35.61)
-  grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
-  Gestrüpp (43.10)
-  Brombeer-Gestrüpp (43.11)
-  Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (44.12)
-  Heckenzaun (44.30)
-  Laubbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
-  Bauwerk (60.10)
-  versiegelte Fläche (60.20)
-  gepflasterter Platz (60.22)
-  Grasweg (60.25)
-  Kleine Grünfläche (60.50)

Sonstiges

-  Planungsgebietsgrenze
-  Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW
-  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet

Maßstab 1 : 500



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

PROJEKT: UB/GOP zum BBP Nr. 5/04-22 "Odenwaldstraße" in Rippenweiler	AUFTRAGGEBER: Stadt Weinheim
--	--

ANLAGE 1:
Bestandsplan

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 420 x 297 mm	
Bearbeitet: Lenge, Graus	Gezeichnet: Lenge	Datum: 29.07.2025	