

Stadt Hockenheim



BEBAUUNGSPLAN „BIBLIS 4. GEWANN“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

Verfahren gem. § 13 b BauGB

Projekt 978/ Stand: Juli 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	6
1.2	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO.....	6
1.3	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	6
1.3.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO).....	6
1.3.2	Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO).....	6
1.3.3	Anzahl der Vollgeschosse.....	6
1.3.4	Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	7
1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO).....	7
1.4.1	Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).....	7
1.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
1.4.3	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	7
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.6	Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO).....	7
1.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8
1.10	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).....	8
1.11	Flächen für Versorgungslagen (gem. § 9 Abs. 12 BauGB).....	8
1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	8
2	Pflanzempfehlungslisten.....	10
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO).....	11
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	11

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das durch Gesetz vom 05. Februar 2019 (GBl. S. 25) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für das Land Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 25.07.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 06.09.2018
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung
Gemäß § 3 (1) am 03.12.2018
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Gemäß § 3 (1) vom 13.12.2018 bis 04.01.2019
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 (1) vom 17.12.2018 bis 18.01.2019
6. Entwurf- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 27.02.2019
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 24.05.2019
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.06.2019 bis 08.07.2019
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB vom 03.06.2019 bis 08.07.2019
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 24.07.2019
11. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

gez. Thomas Jakob-Lichtenberg

Hockenheim, den 19.08.2019

- i.V. Thomas Jakob-Lichtenberg –

Bürgermeister

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 27.08.2019

gez. Thomas Jakob-Lichtenberg

Hockenheim, den 27.08.2019

- i.V. Thomas Jakob-Lichtenberg –

Bürgermeister

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die Fläche von wasserdurchlässigen Belägen wie beispielsweise Fugen- oder Drainpflaster, Schotterterrassen o.ä. sind aufgrund der Positivwirkungen auf den Wasserhaushalt nur zu 75 % auf die Grundflächen anzurechnen.

1.3.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf 1,2 festgesetzt.

1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse Z wird auf maximal 3 festgesetzt.

1.3.4 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen sind den Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen (Höhe über NHN).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf auf maximal 20 % der Dachflächen von Solaranlagen sowie betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Aufzugs, Lüftungs- und Klimaanlage) bis max. 2,0 m überschritten werden, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 1,20 m zurückgesetzt sind.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters sind Gebäude mit einer Länge auch über 50 m unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 1,5m Tiefe zulässig.

1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Rad- und Fußweg, Verkehrsbegleitgrün bzw. Wirtschaftsweg auf.

1.6 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung gem. Ziffer 15.3 der PlanzVO zulässig.

1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (gem. §9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Pflanzenauswahl

Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets sind die festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen

Gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Baumreihe bestehend aus standortgerechten, mittel- bis großkronigen, Laubbäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm anzupflanzen. Es sind Baumscheiben von mind. 6,00 m² pro Baum anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.

Eine Verschiebung der festgesetzten Pflanzstandorte bis zu 5,00 m ist wegen Leitungslagen und Zugängen zulässig.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf kann vom tatsächlichen Bestand abweichen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Rechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m parallel der L 723 sind gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz keine Hochbauten zulässig. Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten jeglicher Art, z.B. Garagen und Nebenanlagen wie auch Werbeanlagen.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 12 BauGB)

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche sichert die Errichtung einer Trafo-Station.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 Wohn-Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7

dieser Norm sowie Abschnitt 4.4 der DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Juli 2016 dieser Norm auf der Grundlage der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche auszulegen.

Bei Schlafräumen bzw. Bettenräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen oder aufgrund einer günstigeren Geschosslage vor den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche, als in der Planzeichnung angegeben, ergeben.



o.M.

2 Pflanzempfehlungslisten

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Boskop
Roter aus Boskop
Gravensteiner

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche aus Charneux
Alexander Lucas
Pastorenbirne

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Gebäuden mit 3 oder mehr Vollgeschossen ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss dabei an folgenden Fassaden um mind. 1,5 m zurückspringen:

- Direkt dem nördlichen Geltungsbereich zugewandte Außenfassade
- Direkt dem südlich Bereich zugewandte Außenfassade



Beispielhafte Systemskizze

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Archäologische Funde

Das betroffene Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal und einem Prüffall gem. §2 DSchG: „Siedlung aus der Jungsteinzeit und der Römerzeit" (ADAB-Id Nr. 109707744) und „Siedlung wohl aus der Urnenfelderzeit" (ADAB-Id Nr. 100017644), die durch Lesefunde und Baumaßnahmen in den 1980er bis 2000er Jahren bekannt wurden. Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken. Wir weisen daher explizit auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hin.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Eine Beurteilung, ob sich die o. g. bekannten archäologischen Kulturdenkmale tatsächlich bis in das Baugebiet erstrecken, wäre durch eine bauvorgreifende Überprüfung möglich. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Stadt Hockenheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gründungsempfehlungen

Unterkellerte Bauwerke/Bauwerkstelle

Teil-/unterkellerte Bauwerke sollen mit einer lastverteilenden Bodenplatte auf dem in mindestens erdfeuchtem Zustand dynamisch nachverdichteten Rohplanum gegründet werden. Bei Grundwasserflurabständen < 50 cm unter Baugrubensohle ist keine ausreichende Nachverdichtung möglich. Liegt UK BP vollständig in nichtbindigen Sanden kann, als Einbauhilfe unter der Bodenplatte reißfeste Baufolie verlegt werden, auch um eine Entmischung beim Betonieren der Bodenplatte zu verhindern. Alternativ kann auch eine Magerbetonschicht aufgebracht werden. Ansonsten sind keine weiteren Maßnahmen zur Gründungsvorbereitung erforderlich. Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Frosteinwirkung sind nicht erforderlich.

Nicht unterkellerte Bauwerke

Nicht unterkellerte Bauwerke können mit Streifenfundamenten und aufgelagerten ("schwimmenden") Bodenplatten in den nicht bindigen Sanden mit einer Mindesteinbindetiefe von 0,5 m gegründet werden. Im Bereich südlich des Profilschnitts B, ist bis in eine Tiefe von rd. 1,1 m unter GOK (RKS 7) mit bindigen Böden zu rechnen. Diese bindigen Böden sind vollständig bis auf die gut tragfähigen Sande zu durchgründen, um relevante Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden. Die anstehenden Sande unter "schwimmenden" Bodenplatten sind in mind. Erdfeuchtem Zustand dynamisch nachzuverdichten. Um die Voraussetzungen für die Bauwerksabdichtung einzuhalten und um eine möglichst einheitliche Bettung von Bodenplatten zu erreichen, müssen bindige Böden im Sohlplanum mind. 30 cm tief gegen Material der Bodengruppe GW (DIN 18196), beispielsweise Natursteinschotter der Körnung 0/45, ausgetauscht werden. Alternativ kann auch RC-Material mit nachweislich gleichwertigen Eigenschaften verwendet werden. Das Größtkorn ist in beiden Fällen auf 45 mm zu begrenzen. Prinzipiell können hierfür auch ausgehobene stark kiesige Sande bzw. stark sandige Kiese aus unterkellerten Bauwerksbereichen verwendet werden. Der Bodenaustausch ist lagenweise verdichtet aufzubringen, wobei die Lagenstärke auf max. 30 cm zu begrenzen ist. Dabei ist OK Bodenaustausch ein $E_{v2} \geq 60 \text{ MN/m}^2$ bzw. ein $E_{vd} \geq 30 \text{ MN/m}^2$ einzuhalten und nachzuweisen. Vernässte und aufgeweichte Böden im Rohplanum sind in einer Mindeststärke von 30 cm auszutauschen. Bei tiefgründig aufgeweichten Böden ist die Stärke des Bodenaustausches auf 50 cm zu erhöhen. Vor Einbau des Bodenaustausches ist auf dem Roh-/Erdplanum ein Geotextil der Robustheitsklasse GRK 3 ($\geq 150 \text{ g/m}^2$) auszulegen, sofern keine Beanspruchung durch Baustellenfahrzeuge erfolgt. Ansonsten ist bei rundkörnigem Schüttmaterial ein Geotextil der Robustheitsklasse GRK 4 ($\geq 250 \text{ g/m}^2$), bei scharfkantigem Schüttmaterial ein Geotextil der GRK 5 ($\geq 300 \text{ g/m}^2$) aufzubringen. Fehlhöhen unter

"schwimmenden" Bodenplatten sind aus Gründen der Grundbruchsicherheit (Auflast) mit gut verdichtbarem V1-Material nach ZTV-StB 12 aufzufüllen und lagenweise zu verdichten. Die Lagenstärke ist auf 30 cm zu begrenzen. Fehlhöhenausgleich kann auf den o.g. Bodenaustausch angerechnet werden. Mit Kontrollprüfungen, z. B. Lastplattendruckversuchen nach DIN 18134, ist lagenweise ein Verformungsmodul $E_{v2} \geq 60 \text{ MN/m}^2$ bzw. $E_{vd} \geq 30 \text{ MN/m}^2$ nachzuweisen.

Verkehrsanlagen und Straßen

Für Straßen, PKW-Parkplätze und die Fahrgassen ist der Oberbau nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 123), zu dimensionieren und herzustellen. Dabei kann für PKW-Stellplätze die Belastungsklasse Bk0,3 angesetzt werden, für Straßen und Fahrgassen ist zusätzlich LKW-Anlieferverkehr zu berücksichtigen. Nach RStO 12 kann hierfür die Belastungsklasse Bk1,0 / Bk1,8 angesetzt werden. Nach RStO 12, Kap. 3.1.2, kann die Frostschutzschicht entfallen, wenn der Untergrund bzw. Unterbau unmittelbar unter dem Oberbau aus Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F1 besteht und bis 1,2 m unter Fahrbahnoberfläche reicht. Dies ist nach den Sondierergebnissen im Bereich der Profilschnitte A und B erfüllt. Der Boden muss dann in den oberen 35 cm unter dem Planum zusätzlich zu den Anforderungen der ZTV SoB-StB an Frostschutzschichten, die Anforderung an den Verdichtungsgrad erfüllen. Wird auf den vorhandenen F1-Böden ein Verformungsmodul $E_{v2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$ erreicht, kann der Oberbau ab Oberkante Frostschutzschicht standardisiert ausgeführt werden. Erfüllt der Boden diese Anforderung nicht, ist eine Verfestigung nach ZTV Beton StB vorzunehmen, alternativ kann der F1-Boden mechanisch verbessert oder die Dicke der Tragschicht nach RStO 12 erhöht werden. Bereichsweise sind im/unter Planum auch frostempfindlichen Böden (F3) zu erwarten bzw. gering bis mittel frostempfindlich Böden (F2) (Bereich RKS 1 und 7). Die Mindestdicke des frostsicheren Oberbaues muss hier unter Berücksichtigung von Mehr-/Minderdicken nach RStO 12 bei F3-Böden mindestens 65 cm, bei F2-Böden mindestens 55 cm betragen. Unter planerischen und Kostengesichtspunkten ist zu prüfen, ob ein durchgehend einheitlicher Aufbau vorteilhaft ist. In Abhängigkeit von der vorgesehenen Bauweise (Asphalt-, Beton-/Pflasterdecke, vollgebundener Oberbau etc.) ist der konkrete Aufbau nach den Tafeln 1 bis 4 der RStO 12 festzulegen und auszuführen. Auf dem Planum (F2- und/oder F3-Böden) ist nach RStO 12 ein Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ bzw. $E_{vd} \geq 30 \text{ MN/m}^2$, z. B. mit Lastplattendruckversuchen nach DIN 18134, nachzuweisen und zu dokumentieren. Auf/In den anstehenden Schluffen kann dieser Verformungsmodul je nach Verhältnissen zum Ausführungszeitpunkt möglicherweise nicht ohne weiteres erreicht werden. Ggf. kann eine Bodenverbesserung mit geeigneten Bindemitteln in einer Stärke von ca. 20 bis 30 cm erforderlich werden (je nach Wassergehalt im Rohplanum ca. 4 - 6% Kalk-/Zement-Mischbinder 50/50). Alternativ kann aufgrund der vergleichsweise geringen Stärke der oberflächennahen bindigen Böden auch ein Bodenaustausch erfolgen (Anforderungen nach RStO 12) voraussichtliche Stärke nach den Sondierprofilen max. 1,2 m.

Kampfmittelbelastung

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.

Lärmimmissionen DB AG

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Karten-dienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasser-rechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 29 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlags-wasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,

befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2- streifigen Straßen.

beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Deutsche Bahn

Es können keine Ansprüche gegen die DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmemissionen geltend gemacht werden, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen

Vogelschutz an Gebäuden

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an größeren Glasfronten sind die Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) zu beachten (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Vogelschutz im Rahmen der Baumaßnahmen

Erdarbeiten (und Abschieben etwaiger Vegetation) sollten außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September) stattfinden. Darüber hinaus sind die Hangbereiche und deren Gebüsche entlang der Lärmschutzwand zu schonen und nicht als Lagerfläche für Baumaterialien und Erdaushub oder als Abstellfläche für Baumaschinen zu benutzen. Eine geeignete Maßnahme ist das Absperrn dieser Flächen mit Absperrband. Die Funktionstüchtigkeit der Maßnahme ist regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf umgehend zu erneuern.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Verfahren	6
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4	Bestandsbeschreibung	10
4.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	10
4.2	Topographie	11
4.3	Grundwasser und Baugrundverhältnisse	11
4.4	Klimaschutz und regenerative Energien.....	12
5	Städtebauliches Konzept	13
5.1	Geplante Bebauung	13
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
5.3	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Immissionen und Emissionen.....	17
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen.....	22
6.5	Weitere Flächenfestsetzungen	22
6.6	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
7	Umweltbelange	23
7.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
7.2	Boden und Fläche	26
7.3	Klima und Luftthygiene	27
7.4	Wasser und Grundwasser	28
7.5	Stadt- und Landschaftsbild.....	28

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
7.7 Mensch und Gesundheit	29
8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtischen Umfeld (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014 (ohne Maßstab)..	8
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Hockenheim (Stand: 2013) (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5: Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	10
Abbildung 6: Angrenzender Bebauungsplan "2+3 Gewann Biblis, 9. Änderung"	11
Abbildung 7: Geplante Höhenentwicklung.....	13
Abbildung 8: Bebauungsplan (ohne Maßstab)	14
Abbildung 9: Verlauf der Gasleitung durch das Plangebiet nach den Festsetzungen des FNP (Stand 2013) (ohne Maßstab).....	16
Abbildung 10: Feldgehölze entlang der Lärmschutzwand	24
Abbildung 11: Geltungsbereich mit Blick nach Osten parallel zur vorhandenen Wohnbebauung.....	25
Abbildung 12: Schutzgebiete	25

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Biblis 4. Gewinn“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Hockenheim. Derzeit wird die Fläche intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten begrenzt die vorhandene Wohnbebauung das Areal, im Süden und Westen wird es durch die Lärmschutzwand zur L 723 hin eingefasst, während im Osten weitere intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. Die Stadt Hockenheim beabsichtigt die Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, innerhalb dessen der Neubau des eines Pflegezentrums sowie betreutes Wohnen möglich ist. Das Plangebiet umfasst die Flur „Vierte Gewinn“ mit der Flurstücksnummer 19002 teilweise sowie teilweise 19001, 20314, 19002/1 und 20372.

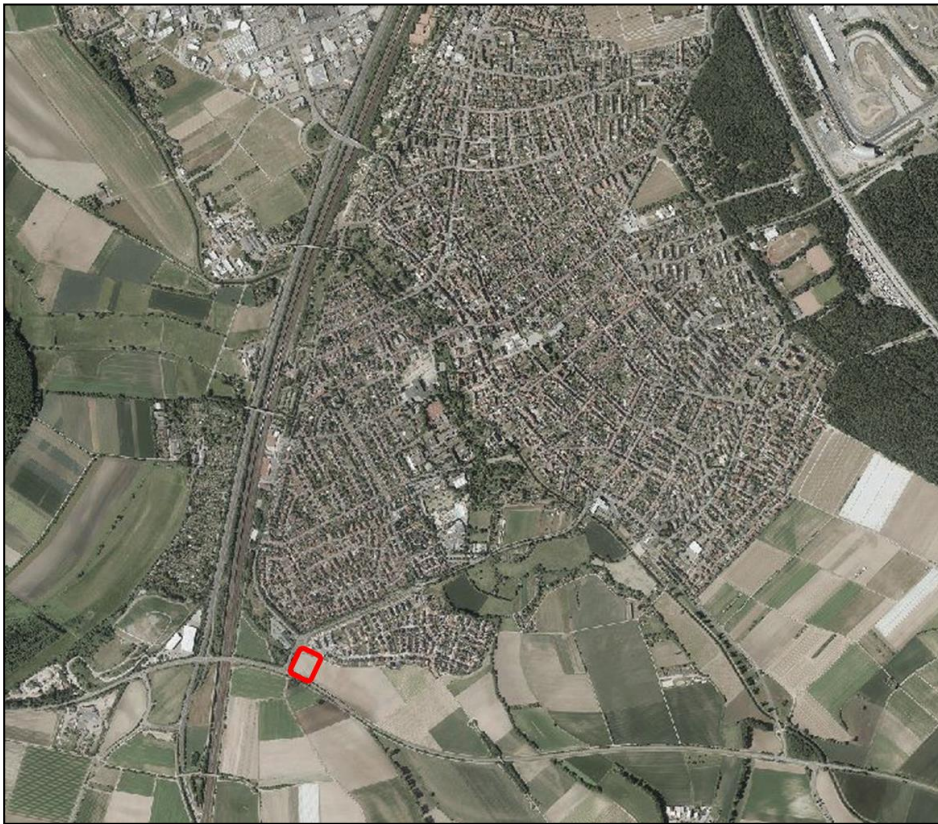


Abbildung 1 Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 24.07.2018)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtischen Umfeld (ohne Maßstab)
(Quelle Bild: ©Geoportal Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 24.07.2018)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, Baurecht für den Neubau des Pflegezentrums Offenloch zu schaffen. Bedingt durch die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Arbeit und Soziales zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität von Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) besteht für Pflegeheime die Forderung, ab dem 31.08.2019 ausschließlich Einzelzimmer anzubieten. Der Betreiber des Pflegezentrums Offenloch hat aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten am derzeitigen Standort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, um der Anforderung nachzukommen. Daher wird die Errichtung eines Neubaus an einem anderen Standort in Hockenheim notwendig.

Es liegt sowohl im Interesse der Bewohner des Pflegeheims und deren Angehörigen, des Pflegeheim-Betreibers als auch der Stadt Hockenheim insgesamt einen geeigneten neuen Standort für die Einrichtung in Hockenheim zu finden.

Gemeinsam mit dem Betreiber des Pflegeheims wurden von der Stadtverwaltung verschiedene Standorte für einen Pflegeheimneubau in Hockenheim geprüft. Für den zunächst ins Auge gefassten Standort an der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße ist die Schaffung von Baurecht im vorgegebenen zeitlichen Rahmen vor dem Hintergrund der besonderen Schutzwürdigkeit von Pflegeeinrichtungen und der vorhandenen komplexen Lärmsituation, die durch unterschiedliche Lärmquellen geprägt ist, nicht möglich. Zur Standortfindung wurde seitens der Verwaltung eine stadtweite Standortanalyse durchgeführt und in den kommunalen Gremien umfassend erörtert. Demnach wurde der Standort innerhalb des jetzigen Plangebietes favorisiert. Im Ergebnis ist dies unter Abwägung aller zu beachtender Kriterien die günstigste Möglichkeit, den gestellten Anforderungen gerecht zu werden und den Fortbestand der Einrichtung in Hockenheim sicher zu stellen. Diese Fläche befindet sich im Außenbereich und ist im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Der ursprünglich vorgesehene Standort „Reiterplatz“ musste aufgrund verschiedener auf das Plangebiet einwirkende Lärmquellen aufgegeben werden. Auch die sonstigen innerstädtischen geprüften Flächen wiesen keine ausreichende Flächengröße auf oder standen aus anderen Gründen nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Den dringenden Bedarf an Baugrundstücken für die Pflegeeinrichtung gilt es aus dringenden städtebaulichen Gründen zu decken. Demnach liegt die Verwirklichung des Vorhabens im dringenden öffentlichen Interesse.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier kann auch ein Ansiedlungswunsch eines Unternehmens den Anstoß geben, dass die Gemeinde planerisch tätig wird. Da im innerstädtischen Bereich keine geeigneten Alternativstandorte vorhanden sind, waren auch Standorte im Außenbereich zu prüfen. Letztlich wurde der nun vorgesehene Standort präferiert.

2 Verfahren

Das Vorhaben ist als eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Dies entspricht dem Ablauf nach § 13a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Um dem sehr engen zeitlichen Rahmen des Vorhabenträgers des Seniorenwohnheims gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde nun den Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mittels beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB wird als rechtkonform angesehen, da die Anforderungen des § 13b i. V. m. § 13a BauGB erfüllt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Die zulässige Grundfläche für den Bebauungsplan liegt bei ca. 5.100 m² und liegt somit unterhalb der in § 13b BauGB festgesetzten Grenze für die Grundflächen von 10.000 m².
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB): Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan dient der Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie Einrichtungen für das betreute Wohnen. An dieser Stelle gilt es genauer zu betrachten, ob das geplante Seniorenwohnheim, der Unterbringung von Wohnnutzung zuzuzählen ist und somit der Anwendungsbereich nach § 13b Satz 1 BauGB eröffnet wird. Nach Ernst/Zinkhahn/Bielenberg (Kommentar BauGB, § 13b, Rn. 18) sowie nach Battis/Mischang/Reidt (Aufsatz zur BauGB-Novelle 2017 in NVwZ 12/2017, S. 819) werden Alten-, Senioren- oder Pflegeheime von der Wohnnutzung nach § 13b BauGB abgedeckt. Demnach umfasst der § 13b BauGB auch Bebauungspläne, die der Realisie-

rung von wohnähnlichen Einrichtungen und Vorhaben dienen. Des Weiteren dienen allgemeine Wohngebiete nach §4 Abs. 1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Nach Abs. 2 Nr. 3 gehören zu den zulässigen Anlagen auch solche, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen. Auch diese Tatsache spricht dafür, dass die geplante Einrichtung einer „Wohnnutzung“ i. S. v. § 13b BauGB entspricht.¹ Alles in allem ist die Errichtung des Seniorenheims im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach §13 b BauGB demnach der Unterbringung von Wohnnutzungen zuzuordnen.

- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar nördlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) und wird durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen begrenzt, sodass eine weitere Ausdehnung deutlich beschränkt wird.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

¹ Vgl. Rechtsanwalt Dr. Stopfkuchen-Menzel, RITTERSHAUS Rechtsanwälte, Mannheim.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Biblis 4. Gewinn“ liegt im Bereich des einheitlichen regionalen Raumordnungsplans Rhein-Neckar 2014. Der Bereich liegt dort zwischen einer überregionalen Straßenverbindung (N) sowie einer Siedlungsfläche Wohnen (N) und ist in Teilen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) sowie als Regionaler Grünzug (Z) dargestellt.

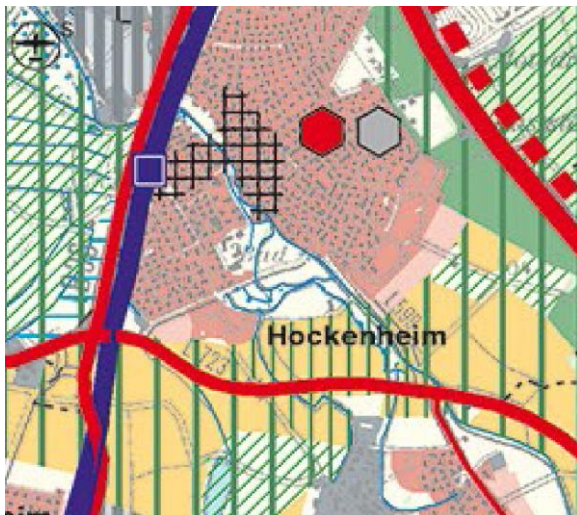


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014 (ohne Maßstab)

Die Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Belangen wurde im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Behörden geprüft und im Verfahren bestätigt.

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim stellt einen kleinen Teil des zu überplanenden Gebiets im Norden als Wohnbaufläche dar. Der restliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch den Neubau der Pflegeeinrichtung kommt es zu Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung und der Tatsache, dass eine bereits in das Plangebiet hineinreichende Wohnbaufläche maßvoll erweitert wird, sind keine erheblichen Grundzüge des Konzeptes des Flächennutzungsplanes tangiert. Für die Einschätzung scheint auch relevant, dass das Gebiet in seiner Ausdehnung

durch die vorhandene Straßenböschung der Landesstraße mit aufgesetzten Lärmschutzwall eindeutig begrenzt ist. Somit steht das Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen. Demnach erscheint die Nutzungsänderung mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Fläche für Landwirtschaft muss gem. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Zuge der nächsten Änderung bzw. Neuaufstellung des FNP angepasst werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, welche als „Leitung-Hauptversorgung“ im Flächennutzungsplan festgesetzt ist. Diese Gasleitung gilt es sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten. Aus Sicherheitsgründen ist von der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser Leitung einzuhalten.

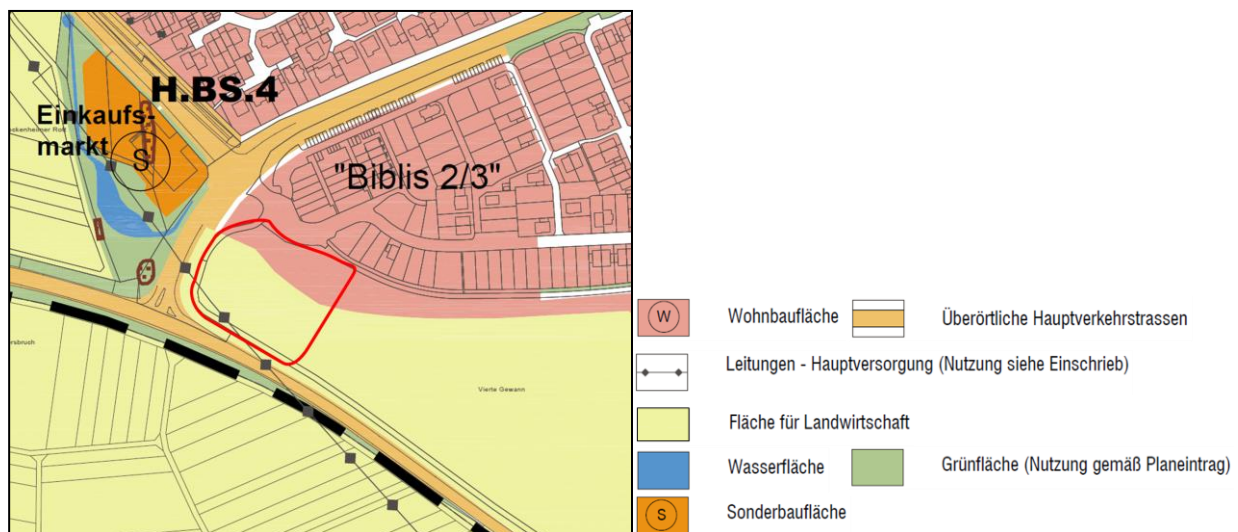


Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Hockenheim (Stand: 2013) (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: https://buergerinfor2.speyer.de/vo0050.php?__kvonr=2201, Stand 24.07.2018)

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biblis 4. Gewinn“ stellt sich derzeit als eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Gehölzränder mit einer spärlichen Segetalflora dar. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Norden grenzt die Wilhelm-Herz-Straße mit der daran angeschlossenen Wohnbebauung an. Im Osten sind weitere landwirtschaftliche Flächen zu finden, welche bisher ein großes Feld zusammen mit dem Plangebiet darstellten. Im Süden wird das Plangebiet durch eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der anschließenden L-723 begrenzt. Westlich des Plangebiets sind Gehölzstrukturen und ein ALDI SÜD anzutreffen. Zudem befinden sich weiter westlich eine Bahnstrecke und die B-39.

Das Plangebiet liegt unweit des Sonderlandeplatzes Hockenheim (EDFX). Dessen Platzrunde führt über die Eisenbahnlinie vom und zum Flugplatz. Die angedachten Gebäudehöhen, mit einer maximalen Höhe von 114,00 m NHN, stellen kein Luftfahrthindernis an dieser Stelle dar.² Dies trifft auch für die zulässige Überschreitung durch techn. Aufbauten etc. zu.

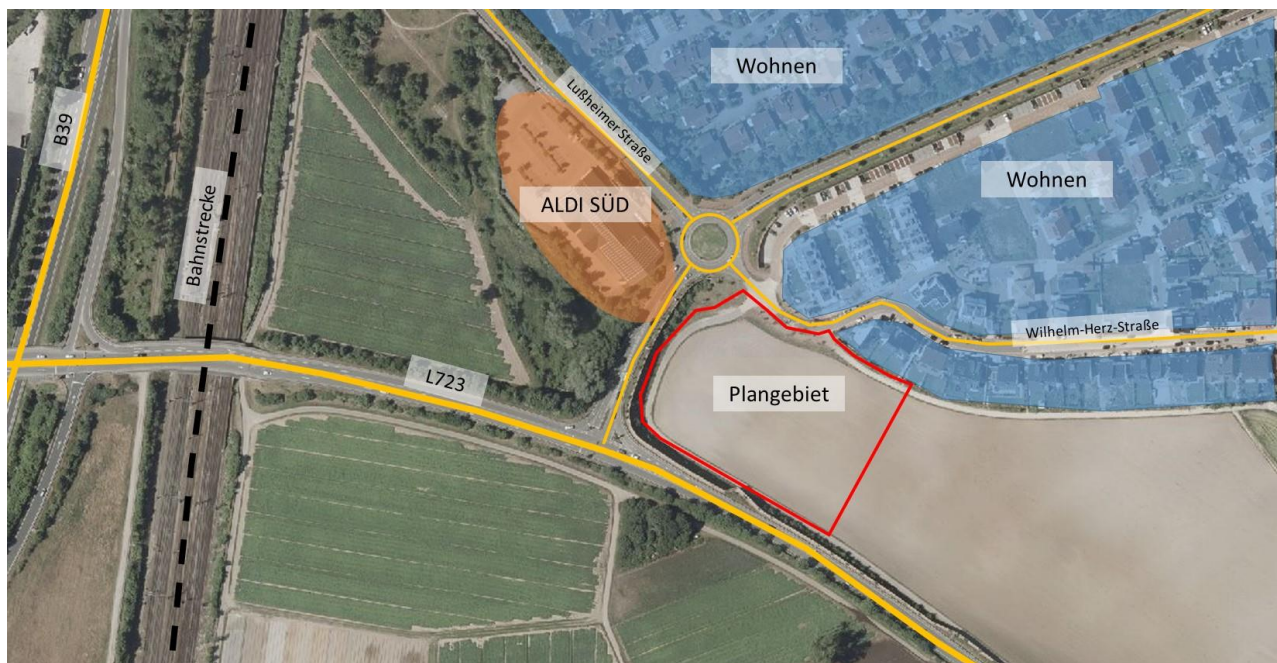


Abbildung 5: Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 30.08.2018)

Direkt nördlich angrenzend schließt der Bebauungsplan „2. + 3. Gewinn Biblis, 9.Änderung“³ an.

² Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 03.01.2019)

³ Geoportal Raumordnung Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>, Stand: 08.10.2018

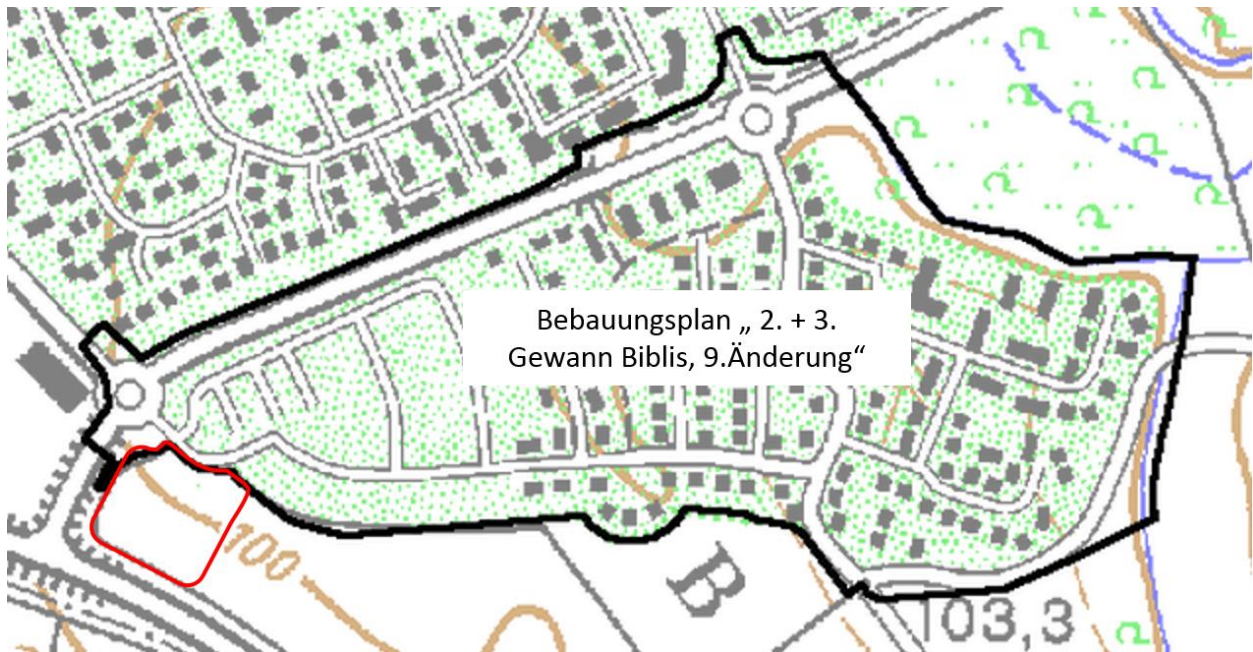


Abbildung 6: Angrenzender Bebauungsplan "2+3 Gewinn Biblis, 9. Änderung"

(Quelle Bild: ©Geoportal Raumordnung Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>, Stand: 08.10.2018)

4.2 Topographie

Das Gelände des Bebauungsplanes weist eine Neigung von Nordwesten nach Süden hin auf. Der höchste Punkt liegt in Nordwesten des Wirtschaftsweges bei einer Höhe von 101 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Süden des Plangebiets bei 98,4 m ü. NHN.

4.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge liegen bei 750-1000 mm/a, bei einer mittleren Versickerungsrate.⁴

Der Bemessungswasserstand liegt für nicht unterkellerte Bauwerke/Bauwerksteile ausreichend unterhalb einer zu erwartenden Gründungssohle von rd. 99 m ü. NHN. Eine Einwirkung von Grundwasser auf das Bauwerk oder seine Gründungselemente ist demnach nicht zu erwarten.

Bei eingeschossig unterkellerten Bauwerken/Bauwerksteilen mit einem Gründungsniveau auf +/- 96,5 m ü. NHN können bei HGW sowohl die Bodenplatte als auch die aufgehenden Kelleraußenwände (teilweise) eingestaut werden.

Die Sande (SW/SI/SU) sind nach DIN 18130-1 als stark durchlässig einzustufen. Bei Eingriffen in die wassergesättigte Bodenzone ist ein sehr starker Wasserandrang zu erwarten. Saisonal und witterungsbedingt ist zudem mit Stauwasser in bzw. über bindigen Böden zu rechnen.⁵

⁴ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung/klimakarten-bw#_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252F%253D%2526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%25253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html%3D%26_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%3Dhttps%253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresniederschlag-ist_25km.html, Stand 31.08.2018

⁵ Siehe hierzu ausführlich: Gfu (4.12.2018): Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Biblis IV. Gewinn – Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schwetzingen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Biblis – 4. Gewinn“ liegt in der Bodenregion Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet mit Gley-Parabraunerde aus vorherrschend sandigem Hochflutsediment. Die nutzbare Feldkapazität wird als mittel bis hoch eingestuft.⁶

Bei der Baugrunderkundung wurden folgende Proben für abfalltechnische und bodenmechanische Untersuchungen genommen:

Probenbezeichnung	Entnahmeort/-tiefe	Material
MP1	Bis 1 m unter GOK	Sande und Schluffe
MP2	Bis 3 m unter GOK	Überwiegend Sande
BM1	Gründungsniveau ohne Unterkellerung	Sande
BM2	Gründungsniveau mit Unterkellerung	Sande

Mit den Rammkernsondierungen wurden bis zur max. Endteufe von 6 m unter GOK folgende Bodenschichten angetroffen:

Tiefe [m unter GOK]	Bodenart Lagerungsdichte/Konsistenz
Bis max. 1,2	Sande, schluffig bzw. Schluff, sandig locker
Bis max. 5 bzw. Endteufe	Sand, stark kiesig bzw. Kies, stark sandig Locker bis max. mitteldicht
Bis Endteufe RKS 2, 5, 8	Sand, teilweise kiesig Mitteldicht bis max. mitteldicht-dicht

Die erschlossenen Erdstoffe wurden im Wesentlichen als erdfeucht angesprochen, mit zunehmender Tiefe (ab ca. 4,5 m) als nass. Am Bohrgut wurden über die farbliche Veränderung im Grundwasserschwankungsbereich hinaus keine visuellen und/oder geruchlichen Auffälligkeiten festgestellt.⁷

4.4 Klimaschutz und regenerative Energien

Zur Dachformen oder Gebäudestellungen werden in dem Bebauungsplan keine Vorschriften gemacht. Die Eignung zukünftiger Bebauung für die Solarthermie- und Photovoltaiknutzung ist aber grundsätzlich gegeben. Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung liegt bei 1091-1100 kWh/m².⁸

⁶ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg, <http://maps.lgrb-bw.de/>, Stand 31.08.2018

⁷ Gfu (4.12.2018): Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Biblis IV. Gewinn – Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schwetzingen

⁸ Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-uerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtmll#>, Stand 31.08.2018

5 Städtebauliches Konzept

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Da keine alternativen geeigneten Flächen für die städtebauliche Zielstellung in innerstädtischer Lage zur Verfügung stehen, sieht die Stadt die Erforderlichkeit bislang unbebaute Flächen im Außenbereich für die Bebauung vorzusehen.

Durch eine entsprechende Verdichtung innerhalb des Plangebietes wird die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen reduziert.

Innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes soll der durch die Vorgaben der LHeimBauVO notwendige Neubau eines Pflegeheimes ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Baufläche umfasst ca. 0,84 ha.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Gasleitung gilt es bei der Planung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Zur Zeit befindet sich die Fläche im Besitz des Landes Baden-Württemberg. Das erforderliche Baugrundstück soll vom Land an die Betreiberin des Pflegezentrums veräußert werden. Die übrigen, als öffentliche Flächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sollen an die Stadt Hockenheim übertragen werden bzw. bleiben evtl. zum Teil im Besitz des Landes Baden-Württemberg.

5.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem geplanten Neubau ist ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die festgesetzten Gebäudehöhen noch ein Nichtvollgeschoss beispielsweise in Form eines Staffelgeschosses zulassen. Des Weiteren ist nach den derzeitigen Vorstellungen des Projektträgers innerhalb des Gebäudes die Unterbringung eines Tagesdienstes mit ambulanter Pflege geplant. Nach derzeitigem Planungsstand umfasst das Pflegezentrum ca. 100 Pflegeplätze, ca. 30 Einheiten betreutes Wohnen und einen ambulanten Pflegedienst.

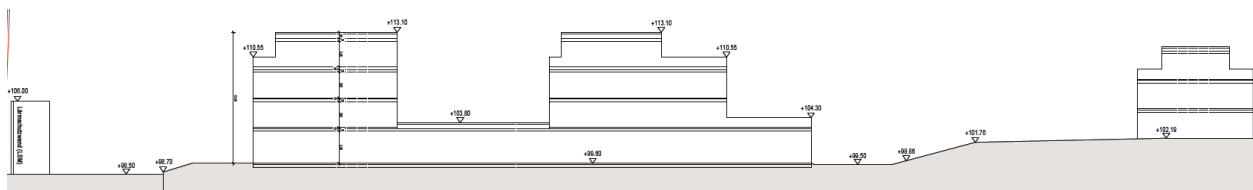


Abbildung 7: Geplante Höhenentwicklung

(Quelle Bild: Gooss Architekturbüro)

Während des Verfahrens wurden zwei verschiedene Planvarianten geprüft, deren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung identisch waren und sich im Wesentlichen hinsichtlich der Optionen für eine langfristige Erweiterung des Plangebietes unterschieden. Letztlich wurde sich während des Verfahrens für die nun dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Variante entschieden.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung im Nordosten soll in der nun festgelegten Fassung in Ergänzung des vorhandenen Ortsrandweges mittels der öffentlichen Grünfläche ÖG2 eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Abstandsfläche zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubau geschaffen werden.

Die Bäume entlang des nördlichen Wirtschaftswegs sind zu erhalten. Zudem sieht die Planung Neupflanzungen von Bäumen mit einem Abstand von ca. 10 m untereinander im Westen und Süden des Plangebietes vor, wodurch eine Eingrünung des Areals erreicht werden soll.

Die notwendigen Stellplätze werden vorrangig im Westen des Plangebietes angeordnet. Lediglich Stellplätze für Krankentransporte etc. sind im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Einhaltung des Mindestabstands von 3,00 m zu der vorhandenen Gastransportleitung wird durch eine öffentliche Grünfläche -ÖG3- sichergestellt.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden weitestgehend in ihrer bisherigen Ausgestaltung beibehalten. Lediglich der nördliche Bereich des Wirtschaftsweges wird als 10 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut, über welche die Erschließung des Gebietes erfolgt. Durch die Dimensionierung der öffentlichen Grünfläche ÖG3 wird eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Osten hin nicht ausgeschlossen, da in diesem Falle die Grünfläche als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden könnte. Die Stellplätze werden nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet.



Abbildung 8: Bebauungsplan (ohne Maßstab)

5.2 Verkehrliche Erschließung

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Südring. Zwischen der Bestandsbebauung und dem geplanten Vorhaben befindet sich ein Rad- und Fußweg, welcher im Zuge der Planung erhalten bleibt. Im Süden grenzt die L723 direkt an das Plangebiet an. Die anbaurechtlichen Vorschriften gem. §§ 22 und 23 LStrG werden beachtet, indem die vorgegebene 20 m breite Baubeschränkungszone eingehalten wird.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke soll über die Wilhelm-Herz-Straße, welche direkt an den Südring und die L723 angrenzt, erfolgen.

Die Verkehrsmengen im Umgebungsbereich des Plangebiets wurden im Rahmen einer Verkehrszählung ermittelt und gliedern sich wie folgt auf:

				6-22 Uhr	6-22 Uhr	22-6 Uhr	22-6 Uhr
Straße	Quelle	DTVw	DTV	Mtags	Ptag	Mnachts	Pnacht
		Kfz/24h	Kfz/24h	Kfz/h	%	Kfz/h	%
L723	Belegt 2015 (Land BW)	13.812	13.023	758	6,1	111	9,4
Südring	aus Zählung 18.9.2018	11.175					
Wilhelm-Herz-Straße West	aus Zählung 18.9.2018	1.154					
Wilhelm-Herz-Straße Ost	aus Zählung 18.9.2018	872					
Jim-Clarkstraße	aus Zählung 18.9.2018	270					
landwirtschaftlicher Weg	aus Zählung 18.9.2018	22					

Die für die Anbindung des Plangebietes erforderlichen Straßen weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann durch das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Hierfür ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich, welche im Ostteil des Bebauungsplanes festgesetzt ist.

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehenden Verteilernetze gewährleistet werden.

Zur Löschwasserversorgung sind zwei Hydranten im Norden des geplanten Gebäudekomplexes erforderlich.

Der nachstehende Auszug aus dem Flächennutzungsplan zeigt den Verlauf der Gasleitung durch das Plangebiet. Es handelt sich dabei um die Rheintal nordleitung RTN 3 DN 400 MOP 61 bar und die parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der Terranets BW GmbH. Zu dieser Fernleitung gilt es, aus Sicherheitsgründen, einen Abstand von mindestens 3,00m zu beiden Seiten einzuhalten.

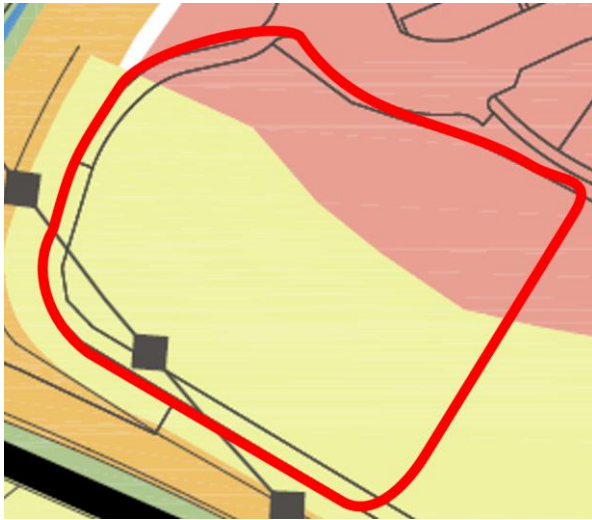


Abbildung 9: Verlauf der Gasleitung durch das Plangebiet nach den Festsetzungen des FNP (Stand 2013) (ohne Maßstab)
(Quelle Bild: https://buergerinfo2.speyer.de/vo0050.php?__kvonr=2201, Stand 24.07.2018)

Die im Norden und Westen vorgesehenen öffentlichen Grünstreifen dienen der Straßenentwässerung. Außerdem sind ca. 5% des Baugrundstücks, welche die begrünte Außenanlage bilden, als Versickerungsfläche vorgesehen. Für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung fanden während des Verfahrens bereits Abstimmungen mit der zuständigen Stellen statt.

Die Entwässerung des Baugebietes ist grundsätzlich innerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. Hierzu ist das anfallende Oberflächenwasser in Mulden oder unterirdischen Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und zu versickern bzw. zu verwerten. Das nicht benötigte Wasser kann an die vorhandenen Kanalnetze angeschlossen werden. Die Netze sind ausreichend, um eine schadlose Entwässerung zu gewährleisten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten muss das Ab- bzw. Niederschlagswasser gepumpt werden. Dies fällt in die Zuständigkeit des Bauherren.

Eine Versorgung des Gebietes mit Gas zu Heizzwecken über die vorhandenen Netze ist derzeit nicht möglich.

5.4 Immissionen und Emissionen

Voraussichtliche Störungen durch die geplanten Nutzungen

Mit der Errichtung und dem Betrieb eines Pflegeheims sowie betreuten Wohnungen wie auch bei sonstigen Wohnnutzungen sind regelmäßig auch Veränderungen der Immissionssituation auf die Umgebung zu erwarten, die in im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und bewerten sind. Die mit der Nutzung eines Pflegeheimes möglicherweise verbundenen Immissionen durch Klimaanlage, Lüfter etc. sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Grundsätzlich kann aufgrund der Lage und Größe des Gebietes davon ausgegangen werden, dass hier eine Anordnung dieser Schallquellen möglich ist, die nicht in unzumutbarer Weise die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Ebenfalls relevant ist der mit der Nutzung der geplanten Anlagen verbundene Verkehrslärm. Hierzu wurde auf Grundlage einer neuen Verkehrszählung im August 2018 ein Verkehrsgutachten und darauf aufbauend eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁹ Demnach kommt es aufgrund der zusätzlichen Verkehre zu einer rechnerischen Pegelerhöhung von 0,2 dB und somit zu keinen unzumutbaren Zunahmen der Verkehrsimmissionen in den angrenzenden Bereichen.¹⁰

Bei der Planung ist auch der auf das Plangebiet von den umliegenden Straßen einwirkende Verkehrslärm relevant. Die Verkehrszahlen der maßgeblichen Verkehrswege wie B 39, Südring und Landesstraße 723 wurden für das Jahr 2030 hochgerechnet und bilden die Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen.

Als Ergebnis des Schallgutachtens ist festzuhalten, dass aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Lärmwerte passive Lärmschutzmaßnahmen an einzelnen Fassaden an den Gebäuden erforderlich sein werden. In dem Bebauungsplan sind hierzu entsprechende Festsetzungen enthalten. Eine Erhöhung der Lärmschutzwände deren Prüfung zunächst geboten ist, erscheint sowohl aus städtebaulichen Gründen (hier unrealistische Höhen über 10m) wie auch den damit verbundenen finanziellen Auswirkungen nicht angemessen.

Im Verfahren wurde auf möglichen Fluglärm von dem Sonderlandeplatz Hockenheim hingewiesen. Hierzu wurden die Genehmigungsunterlagen für den Sonderlandeplatz geprüft und die schalltechnische Untersuchung, die zur Genehmigung 1977 erarbeitet wurde, ausgewertet. Die damals durchgeführten Messungen und Prognosen für die Punkte Altwingertweg 19a und Hinter den Bergen 4, welche sich unmittelbar nächstgelegen zum Flugplatz befinden, kamen zu dem Ergebnis, dass ohne Minderungsmaßnahmen an diesen Punkten äquivalente Dauerschallpegel von in der Regel 60 dB(A) bzw. in Höchstfällen von 63 dB(A) erreicht werden. Nach Durchführung der damals vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel unter 55 dB(A) an diesen Punkten erwartet. Inzwischen erfüllen fast alle in Deutschland verwendeten Kleinflugzeuge die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Landeplatz-Lärmschutzverordnung, so dass heute geringere Pegel zu erwarten sind. Auch sind die stationären Geräusche (Warmlaufenlassen, Abbremsen) im Zusammenhang mit dem Betrieb des Landeplatzes für das Plangebiet aufgrund des Abstandes nicht relevant. In der Nacht findet kein Flugbetrieb statt. Für das Plangebiet wurden hohe Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßen

⁹ GENEST: Gutachten Nr. 424J1 G1 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan "Biblis 4. Gewinn" in Hockenheim

¹⁰ Ebenda: S. 13

und Schienenverkehrs ermittelt. Unter Berücksichtigung des deutlich größeren Abstandes zum Landeplatz kommt es durch die Überlagerung mit den Geräuscheinwirkungen des Landeplatzes zu keinen relevanten Erhöhungen am Tag. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind ausreichend, diese zu kompensieren.

Immissionen durch umliegende Gewerbebetriebe

Im Rahmen der Planaufstellung wurden auch möglicherweise störende Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes betrachtet. So wurde die Genehmigungssituation der Fa. Delvanis bzw. Hoba Recycling GmbH im Vorfeld geprüft. Demnach sind keine unzumutbaren Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Zudem ist festzustellen, dass die möglichen Emissionen der Fa. durch bereits vorhandene deutlich näher liegende Immissionsorte begrenzt sind.

Der westlich des Plangebietes befindliche ALDI-Markt wurde ebenfalls lärmtechnisch bewertet. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können.¹¹

Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung¹²

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Biblis 4. Gewinn“ in Hockenheim wurde auf der Grundlage der DIN 18005 [2] untersucht, mit welchen Geräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist und inwieweit die im Beiblatt 1 der DIN 18005 [1] für städtebauliche Planungen vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm eingehalten werden.

Als maßgebliche Lärmquellen wurden die Verkehrsgeräusche durch die Straßen und Schienen berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen Verkehrslärms Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet tags und nachts von ca. 15 dB zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall sind Lärmschutzwände im Bereich des Bauvorhabens bereits vorhanden. Die Realisierung von zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde schalltechnisch untersucht und deren Auswirkungen auf das Plangebiet im Abschnitt 7.4 des Gutachtens beschrieben. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Verkehrslärms auch mit einer 10 m hohen Lärmschutzwand nicht eingehalten werden könnten. Die Umsetzung dieser Maßnahme erscheint auch aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Bebauungen des Plangebietes selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden. Die Dimensionierung der Außenbauteile erfolgte entsprechend DIN 4109 [9], die erforderlichen Maßnahmen sind in Abschnitt 7.4 des Gutachtens erläutert.

Die Untersuchungsergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass mit dem Betrieb des vorhandenen Discounter-Markts und die Hoba Recycling GmbH die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 [1] bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5] im Plangebiet eingehalten werden.

¹¹ Ebenda: S. 14

¹² Ebenda: S. 17

Immissionen durch die Landwirtschaft

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Planung sind gemäß § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (z.B. Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass z.B. schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z.B. öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete, unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle/ empfindliche Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden sollen (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG).

Das immissionsrechtliche Trennungsgebot gilt auch im Verhältnis von Wohnnutzungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei der Planung von Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“, wie im vorliegenden Fall, sind somit die mit der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen verbundenen Immissionen zwingend mit zu berücksichtigen. Diese fallen je nach Bewirtschaftung in unterschiedlicher Form und Umfang an.

Die Abwägungsrelevanz entfällt erst bei objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen, die keinen nennenswerten Umfang haben. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist davon auszugehen, dass bei einer herkömmlichen Ackernutzung von keinem erhöhten Immissionspotential auszugehen ist. Dies wird damit begründet, dass auf einer solchen Fläche keine ständige Bewirtschaftung (z.B. Bestell- und Erntearbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr) stattfindet, die ggf. zu temporären negativen Auswirkungen (z.B. Fahrlärm, Staubimmissionen, Geruchsmissionen durch z.B. Düngung) auf die angrenzende Wohnnutzung führen könnte. Aufgrund der niedrigen Bepflanzungshöhe bei Gemüse- und Getreideanbau ist im Normalfall auch nicht von einer Spritzmittelabdrift auszugehen.

Soweit zur Düngung eines Feldes Gülle ausgefahren wird, sind damit zwar Geruchsbelästigungen für die angrenzenden Bewohner verbunden. Hierbei handelt es sich jedoch ebenfalls um eine Belästigung die nur an wenigen Tagen im Jahr festzustellen ist. Derartige Geruchsmissionen stellen keine unzumutbaren Belästigungen dar.

Die nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der Nutzung der Ackerfläche ergeben, können durch adäquate Maßnahmen gegenüber der geplanten Nutzung so auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Die hinter einer solchen Abgrenzung verbleibenden Beeinträchtigungen für eine angrenzende Wohnbebauung sind als nicht erheblich zu werten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich als sozial-adäquat hinzunehmen.

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Biblis 4. Gewinn“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und ihrer verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dient dazu, die Entwicklung des Gebiets neben der Wohnnutzung in Form eines Pflegeheims auch für Nutzungen offenzuhalten, die der Versorgung der Bewohner dienen. Auf diese Weise soll die künftige Möglichkeit eröffnet werden, innerhalb des Pflegeheims kleinere öffentliche Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Café) sowie Läden, die der Versorgung der Bewohner dienen, zuzulassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird eine einheitliche GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf höchstens 0,6 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Stadtbildes, vor allem in dem Hinblick auf den sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die verfügbare Außenbereichsfläche kann somit ideal ausgenutzt werden. Zudem wird der Versiegelungsgrad der angrenzenden Bebauung Rechnung getragen.

Da wasserdurchlässige Beläge eine Positivwirkung auf den Wasserhaushalt haben, werden diese nur zu 75% auf die Grundfläche angerechnet.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 1,2 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet aus. Diese Regelung ermöglicht es die verfügbare Fläche mit drei Geschossen auszunutzen. Gleichzeitig besteht ein gewisser Spielraum bei der Höhenentwicklung, was den betrieblichen Erfordernissen entgegenkommt. Insgesamt stellt die Festsetzung aber eine der Randlage entsprechende und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie Topographie und umliegende Lärmschutzwände auch noch angemessene Dichte dar.

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

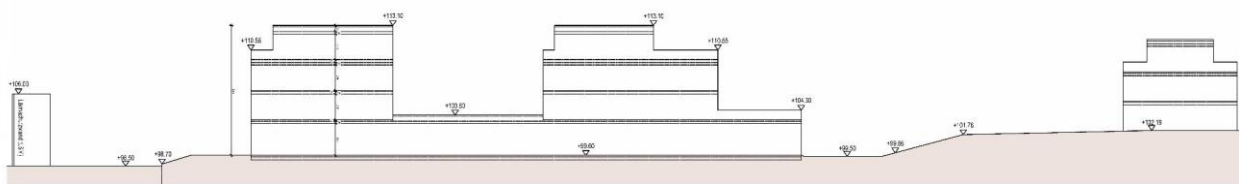
Im Bebauungsplan wird die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Neben dieser eher groben Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt zusätzlich eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen, die die Errichtung eines Staffelgeschosses sowohl für die Nord- wie auch die Südfassade ermöglichen, werden die Belange des Ortsbildes wie auch der Anwohner soweit mit den städtebaulichen Intentionen der Planung vereinbar berücksichtigt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sowie zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit werden die Gebäudehöhen der Baukörper im Bebauungsplan konkret als Ober-

grenze festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn öffentliche Belange wie die des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden können. Die insbesondere aus Sicht der offenen Landschaft einsehbare und daher gestalterisch anspruchsvolle Lage, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen, sowie die Nachbarschaft zu einem durch Einfamilienhäuser geprägten Baugebiet macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen erforderlich. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes gewährleisten eine noch maßstäbliche und stadtbildverträgliche Architektur.

Die Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Bebauung wurden bei der Festlegung der Bauflächen wie auch den Gebäudehöhen berücksichtigt. Aufgrund der topographischen Situation und des erheblichen Abstands der geplanten Bebauung zu den angrenzenden Wohngrundstücken erscheinen die Höhenfestsetzungen angemessen. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzende Wohnbebauung wurden Verschattungssimulationen erstellt. Demnach kommt es aufgrund des Abstandes der Bebauung und dem vorhandenen Niveauunterschied zwischen vorhandener und Neubebauung lediglich zu temporären Verschattungen von Grundstücksteilen, die das Maß des Zumutbaren nicht überschreiten.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen im Regelfall ausreichend, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die angrenzende Bebauung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung eines Grünstreifens als Pufferfläche in Kombination mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg werden diese Anforderungen deutlich überschritten.



Geländeschnitt

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), wobei die Gebäude auch eine Länge über 50 m aufweisen dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze (§ 23 BauNVO) vorgegeben.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an dem erarbeiteten Nutzungskonzept orientierte Bebauung ermöglichen. Die abweichende Bauweise wird erforderlich, da der geplante Gebäudekomplex länger und breiter als 50 m werden soll.

Für eine flexible Gestaltung des Gebäudes ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien möglich.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen

Die Festsetzungen zu der Ausgestaltung von nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie ebenerdigen Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen dient dem Schutzgut Wasser und somit der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Der Erhalt von Bäumen sowie das Anpflanzen von Bäumen stellen sicher, dass eine Eingrünung des Plangebiets in Form einer Baumreihe erfolgt. Die bestehenden Bäume müssen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden. Die anzupflanzenden Bäume sind gemäß der Festsetzung auszubilden. Eine geringe Standortverschiebung der festgesetzten Pflanzstandorte ist zulässig.

6.5 Weitere Flächenfestsetzungen

Die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt und dienen der Erschließung des Plangebiets. Hierzu wurden zudem Regelungen zu den Einfahrten getroffen, damit eine gezielte Steuerung der Verkehrsflüsse erfolgen kann.

Damit die Errichtung der Stellplätze innerhalb des Plangebiets gezielt erfolgt, wurde eine Fläche für Stellplätze im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist notwendig, da in diesem Bereich eine Gasleitung verläuft, welche dadurch zugunsten der Versorgungsträger gesichert wird.

Entlang der L 723 ist eine 20 m breite Fläche festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Hierdurch wird dem § 22 Abs. 1 LStrG Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Osten des Plangebiets wird die Errichtung einer Trafo-Station gewährleistet, welche die Versorgung des Plangebiets sicherstellt.

6.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurde getroffen, damit die Ausgestaltung eines Staffelgeschosses gesteuert werden kann. Durch ein Zurückweichen um 1,5 m von der Gebäudeaußenhaut des darunterliegenden Geschosses wird eine optische Mehrgeschossigkeit beider übereinanderliegender Geschosse verhindert und die Verschattung auf die Umgebung reduziert.

7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Biblis 4. Gewinn“ wird gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 b Abs. 2 Nr. BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als unversiegelte intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Der ca. 1,0 m breite Ackerrain ist wegen großer Störeinflüsse ebenso artenarm ausgeprägt und zeigt neben typischen Süßgrasarten zusätzlich einige wenige Arten der Ruderalflora auf. Die Jungbäume und Gebüsche entlang des Hangs mit der Schallschutzwand zur L 723 hin bestehen überwiegend aus typischen Feldgehölzen, die einigen störungstoleranten Vogelarten als Bruthabitate dienen. Im Westen und Süden verläuft ein Wirtschaftsweg. Die vorhandenen Gehölze aus Gebüsch und Jungbäumen entlang der Lärmschutzwand werden im Zuge der Planung erhalten bleiben.

Um Aufschluss bzgl. der durch die Planung betroffenen Tierarten zu erhalten wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit vertieften Untersuchungen zur Avifauna – respektive zu den Feldvögeln

Kiebitz, Feldlerche und Haubenlerche – durchgeführt¹³. Darüber hinaus erfolgten mehrere Querschnittsbegänge, während derer etwaige Feldhamstervorkommen auf der Ackerfläche oder Eidechsenvorkommen im Hangbereich entlang der Lärmschutzwand überprüft wurden. Wegen der intensiven Landwirtschaft und der fehlenden Deckung und (abwechslungsreichen) Nahrungsgrundlage bietet die Fläche dem Feldhamster keine günstigen Habitatsigenschaften.

Besonders die intensiv genutzte Ackerfläche wurde während der Untersuchungen nach *SÜDBECK et al. 2019* mehrfach durch Pflügen und Furchen massiv verändert, sodass eine Nutzung als Bruthabitat bodenbrütender Vogelarten oder eine Nutzung durch den Feldhamster ausgeschlossen bzw. nicht nachgewiesen werden konnte. Während für die Artengruppen Säugetiere, Reptilien und Insekten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit deshalb keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, gehen dort für europäische Vogelarten (Rotkehlchen und Kohlmeise mit jeweils 1 Brutpaar) durch potenzielle temporäre Vergrämungseffekte während der Bauphase Bruthabitate im Hangbereich entlang der Lärmschutzwand verloren. Potenzielle Bruthabitate stehen jedoch in hinreichendem Maße in unmittelbarem Umfeld weiterhin zur Verfügung. Da es sich bei den Brutplätzen um äußerst störungssensitive, kleinräumige Bereiche handelt, ist davon auszugehen, dass diese kulturfolgenden Arten auch nach Realisierung des Vorhabens diese Bereiche als Bruthabitate nutzen werden.

Bei Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen für die Avifauna kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abbildung 10: Feldgehölze entlang der Lärmschutzwand
(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand 06/2018)

¹³ **WSW & Partner GmbH:** Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I mit vertieften Untersuchungen zur Avifauna, Mammaliafauna und Reptilienfauna im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Bauungsplan „Biblis II, 4. Gewinn“, Mai 2019



Abbildung 11: Geltungsbereich mit Blick nach Osten parallel zur vorhandenen Wohnbebauung.
(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand 06/2018)

Das Areal selbst weist keine Schutzgebiete oder Biotope auf. Östlich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche befinden sich die Biotope „Feldgehölz südwestl. Hockenheim - Bei der Hockenheimer Rott“ und „Feldhecke südwestlich Hockenheim -bei der Hockenheimer Rott“.¹⁴

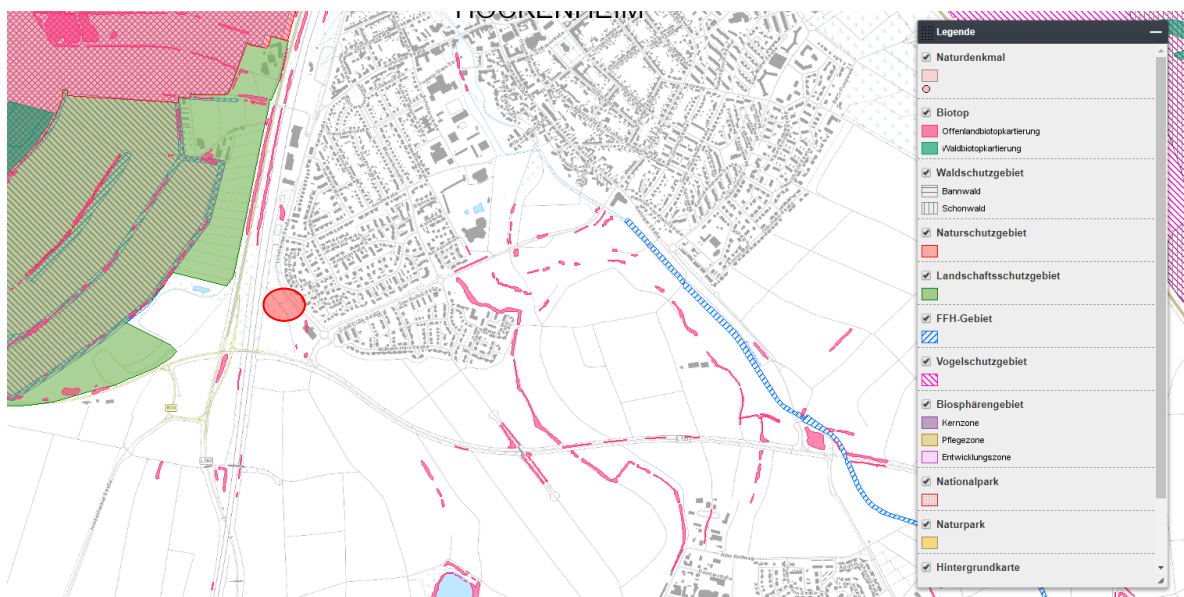


Abbildung 12: Schutzgebiete
(Quelle Bild: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Aufgrund der derzeitigen anthropogenen, landwirtschaftlichen Nutzung und Überformung des Areals sowie der direkten Lage an der L723 ist mit geringen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

¹⁴ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 31.08.2018

7.2 Boden und Fläche

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Auf die Notwendigkeit die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für bauliche Zwecke zu nutzen, wurde an anderer Stelle bereits eingegangen.

Der Bebauungsplan „Biblis – 4. Gewinn“ umfasst eine Fläche von 12.590 m², von welcher ca. 8.410 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Standort liegt zentral im Oberrheingraben, ca. 3,8 km östlich des Rheins im Bereich quartärer Ablagerungen des Rheins sowie ggf. des mittlerweile verlandeten Altlaufs des Kraichbachs, der südlich des Grundstücks verlief.¹⁵

Das Areal liegt in der Bodenregion Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet mit Gley-Parabraunerde aus vorherrschend sandigem Hochflutsediment. Das Feinbodenprofil besteht aus Lehm und Lehm-Sand und weist eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Die nutzbare Feldkapazität wird als mittel bis hoch eingestuft mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, in welchem eine Bergbauberechtigung für Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen besteht.¹⁶

Das errechnete Radonpotential liegt bei unter 20 kBq/m³ und ist somit als sehr gering anzusehen.¹⁷

Der versickerungstechnisch relevante Bereich liegt nach DWA-A 138 (2005) zwischen $k_f < 10^{-3}$ m/s und $> 10^{-6}$ m/s. Wegen bereichsweise schwach wasserdurchlässiger Böden ist eine gezielte Versickerung erst ab ca. 1,2 m unter aktueller GOK möglich. Ab dieser Tiefe stehen nach den Feldergebnissen ausschließlich gut wasserdurchlässige Sande an. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde in potentiellen Versickerungsbereichen ohne spätere Bebauung mit fünf Versickerungsversuchen (Open-End-Tests, VV 1, VV 3, VV 9, VV 10 und VV 11) orientierend ermittelt. Hierfür wurden zunächst Bohrungen bis mind. 1 m in gut versickerungsfähige, nichtbindige Sande abgeteuft (1,5 - 1,8 m unter GOK, siehe Anlage 6). Die Sondieröffnungen wurden anschließend bis zur Endtiefe mit Vollrohren ausgebaut. Der maßgebliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (k_f) wurde durch wiederholte Versickerung im Bohrloch mit fallender Druckspiegelhöhe (instationäre Bedingungen) ermittelt. Der jeweils dritte Versuch ist der maßgebende Fall (nach ausreichender Vorsättigung). Die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte (k_f) werden für die untersuchten Bereiche unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors (Faktor 2) nach DWA-A 138 (2005) angegeben. Der mittlere Wasserdurchlässigkeitsbeiwert für das Plangebiet kann mit $k_f = 4,38 \cdot 10^{-5}$ m/s angegeben werden. Die untersuchten Böden sind damit nach DIN 18130-1, Abschnitt 3.7, als durchlässig einzustufen. Die Durchlässigkeit liegt im o.g. entwässerungstechnisch relevanten Bereich nach DWA-A 138 (2005). Versickerungsanlagen sind von einem qualifizierten Fachplaner zu dimensionieren. In Frage kommt für die Versickerung eine (Mulden-) Rigolenversickerung, evtl. in Verbindung mit Zisternen mit Notüberlauf in die Kanalisation. Nach DWA-A 138 (2005) muss aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes der vertikale Abstand zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren

¹⁵ Gfu (4.12.2018): Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Biblis IV. Gewinn – Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schwetzingen

¹⁶ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg, <http://maps.lgrb-bw.de/>, Stand 31.08.2018

¹⁷ Bundesamt für Strahlenschutz, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/#map/1234075/6706481/6|layers/%7B%22f30477a-ca0a-43cb-a34b-fcee53e6bce7%22%3A%7B%22isVisible%22%3A1%2C%22filters%22%3A%5B%5D%7D%7D>, Stand 31.08.2018

höchsten Grundwasserstand (MHGW) zu jedem Zeitpunkt mindestens 1 m betragen. Dies kann am Standort eingehalten werden.¹⁸

Für die abfalltechnische Untersuchung von zu erwartendem Erdaushub wurden aus den RKS zur Baugrunduntersuchung Einzelproben bis aus max. 3 m Tiefe entnommen und zu der repräsentativen Mischprobe "MP 1" (0 - 1 m ohne Oberboden) und "MP 2" (0 - 3 m ohne Oberboden) zusammengeführt. Die Mischprobe wurde von der DAkKS-akkreditierten EUROFINs Umwelt West GmbH, Wesseling, auf die Parameter der VwV Boden7 sowie auf die ergänzenden Parameter der DepV8 untersucht. In Baden-Württemberg sind für die abfalltechnische Bewertung und Einstufung von Bodenmaterial die Kriterien der "VwV Boden" maßgeblich. Nach der Feldansprache ist der Aushub als Boden i. S. der VwV zu deklarieren und nach AVV9 der Abfallschlüsselnummer 17 05 04 zuzuordnen. Dabei wurden entsprechend der geologischen Ansprache bei der Probenahme die Kriterien für die Bodenart "Sand" angewendet. Danach sind MP 1 und MP 2 der Qualitätsstufe Z⁰ zuzuordnen. Aushub kann somit aus abfallrechtlicher Sicht in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen sowohl on-site als auch off-site verwertet werden, die bodenmechanische bzw. bautechnische Eignung vorausgesetzt. Bei der Entsorgung von Aushub ist das Verwertungsgebot nach § 7, Abs. 2 KrWG zu beachten. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Abfuhr keine geeignete Verwertungsmöglichkeit besteht oder die bodenmechanischen Eigenschaften des Materials eine Verwertung in technischen Bauwerken nicht zulassen und das Material auf eine Deponie verbracht werden soll, wird das Material auch nach den Kriterien der DepV bewertet und deklariert. Danach sind MP 1 und MP 2 der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen. Die bodenmechanische bzw. bautechnische Eignung vorausgesetzt darf das untersuchte Material auch in einer Rekultivierungsschicht eingebaut werden. Eine deponietechnische Verwertung sollte jedoch neben dem Verwertungsgebot auch aus Kostengründen vermieden werden.¹⁹

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Allerdings lässt die aktuelle intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche eine bereits bestehende hohe Verdichtung des Bodens vermuten.

7.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 8,8-9,6° C und die Globalstrahlung bei 1150 – 2000 kWh/m². Somit zählt Hockenheim zu den wärmeren Gegenden Baden-Württembergs. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 – 3,6 m/s.²⁰

¹⁸ Gfu (4.12.2018): Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Biblis IV. Gewinn – Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schwetzingen

¹⁹ Ebd.

²⁰ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung/klimakarten-bw#_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%2525253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252F%25253D%252526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%25253A%25252F%25252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html%253D%2526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%25253A%25252F%25252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresniederschlag-ist_25km.html%3D%26_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%252Fstatic-content%252FkartenKlimaBW%252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html, Stand 31.08.2018

Größere, zusammenhängende klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da das Plangebiet verhältnismäßig klein ist und die möglichen Gebäudehöhen nur wenig über die vorhandenen Lärmschutzwände der angrenzenden Straße herausragen kann davon ausgegangen werden, dass die Luftzirkulation nicht in relevanter Form beeinflusst wird. Durch die Offenhaltung ausreichender Luftaustauschbahnen nördlich und südlich der festgesetzten Baufenster bleibt die ausreichende Durchlüftung des Gebietes gewährleistet. Somit gibt es keine plausiblen Hinweise, dass sich Luftqualität in relevanter Form verschlechtern kann. Auch die zulässigen Nutzungen einschließlich des damit verbundenen möglichen Verkehrs lassen solche Rückschlüsse nicht zu.

Durch umfangreiche Festsetzungen bezüglich dem Anpflanzen von Laubbäumen wird eine ergänzende Begrünung des Planbereichs und somit auch Positivwirkungen für das Kleinklima geschaffen.

7.4 Wasser und Grundwasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750-1000 mm/a.²¹ Oberflächengewässer sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Zudem werden keine Wasserschutzgebiete tangiert.

Die Untergrundverhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Die Ansprache des Sondiergutes ergab eine zunehmende Bodenfeuchte ab ca. 4,5 m unter GOK (ca. 95,3 m ü. NHN) sowie eine dunkelgraue Färbung des Sediments, was auf das Erreichen des Grundwasserschwankungsbereiches hindeutet. Nach der hydrogeologischen Karte liegt das mittlere Grundwasserniveau im obersten quartären Grundwasserleiter bei rd. 96,3 m ü. NHN; der Flurabstand wird lokal mit > 2 - 5 m angegeben. Saisonal und witterungsbedingt muss mit Schwankungen des Grundwasserspiegels gerechnet werden.²²

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs in dem die Hochwasserrisikobewertungskarte derzeit fortgeschrieben wird.²³

Die Fläche des Bebauungsplans ist derzeit weitestgehend unversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes ist hier von keiner erheblichen Relevanz auf das Schutzgut „Wasser“ auszugehen.

7.5 Stadt- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

²¹ Ebd.

²² Gfu (4.12.2018): Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Biblis IV. Gewinn – Geo- und abfalltechnischer Bericht, Schwetzingen

²³ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 31.08.2018

Derzeit stellt sich das Landschaftsbild als eine intensiv genutzte Ackerfläche am südlichen Stadtrand von Hockenheim dar.

Im Norden befindet sich Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Flächen und im Süden und Westen Straßenverkehrsflächen. Prägnant ist vor allem die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Lärmschutzwand.

Durch den Anschluss an die vorhandene Bebauung und die bereits vorhandene Begrenzung des Plangebietes durch die Straßenböschungen mit aufgesetzten Lärmschutzwänden wird das Vorhaben ins Stadtgefüge integriert. Zwar sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen höher als in den umliegenden Gebieten. Dieser Sachverhalt wird jedoch dadurch relativiert, dass das Gelände nach Süden abfällt und hierdurch der faktische Höhenunterschied zur vorhandenen Bebauung geringer ausfällt.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet „Biblis – 4. Gewinn“ keine Denkmäler sowie Kulturgüter vorhanden.

Das betroffene Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu einem archäologischen und einem Prüffall gem. § 2 DSchG: „Siedlung aus der Jungsteinzeit und der Römerzeit“ (ADAB-Id Nr. 109707744) und „Siedlung wohl aus der Urnenfeldzeit“ (ADAB-Id Nr. 100017644), die durch Lesefunde und Baumaßnahmen in den 1980er bis 2000er Jahre bekannt wurden.²⁴

7.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Das Plangebiet weist derzeit keine Wohnfunktion auf. Auch die Erholungsfunktion ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur begrenzt gegeben.

Die Planung trägt geringfügig zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Relevante Schadstoffbelastungen der Luft sind aber nicht anzunehmen. Während der Bauphase sind Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch nur vorübergehender Art. Zudem wird durch die Planung eine Wohnfunktion festgesetzt.

²⁴ Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 15.01.2019)

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Planungsinhalt

Das Vorhaben umfasst die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich dem Neubau des Pflegezentrums Offenloch. Da der geplante Neubau der Wohnnutzung zuzuordnen ist, welche sich auch im direkten Umfeld des Plangebiets vorfindet, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Daher sind im Zuge der geplanten Nutzung keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Zwar bewirkt der Neubau eine geringe zusätzliche Versiegelung aktuell intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen, doch die Tatsache, dass das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung betroffener Arten mit sich bringt, sowie die Tatsache dass die Planung der städtebaulichen Ordnung nicht entgegensteht, minimieren die Auswirkungen auf das geringst mögliche Maß. Auch wird durch die Initiierung einer Pufferzone im nördlichen Bereich ein Schutzabstand zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

Den dringenden Bedarf an Baugrundstücken für die Pflegeeinrichtung gilt es aus dringenden städtebaulichen Gründen zu decken. Demnach liegt die Verwirklichung des Vorhabens im dringenden öffentlichen Interesse. Außerdem steht das geplante Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen

Ausgangssituation

Die für die Planung relevante Fläche besteht fast ausschließlich aus Ackerflächen. Artenreiche Ackerlandstreifen fehlen. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet als artenarm zu qualifizieren.

Spezieller Artenschutz

Es können im Plangebiet für ubiquitäre europäische Vogelarten durch Vergrämungseffekte während der Bauphase temporär Brut-, Nahrungs-, Rast- und Mauserhabitate im Bereich der Feldgehölze entlang der Lärmschutzwand verloren gehen. Die Artenvorkommen wurde im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung geprüft. Demnach wurden keine gefährdeten Bodenbrüter oder sonstige Arten nach Anhang 4 innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die im Verfahren seitens privater Einwendungen vorgetragenen Vorkommen von Gottesanbeterinnen können aufgrund mangelnder Habitatausstattung im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten sind an dieser Stelle nicht nötig.

Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Mit dem Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der immissionsarmen Nutzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Durch das Baugebiet werden ca. 1,24 ha landwirtschaftlich genutzter Böden in Anspruch genommen und ihrer Nutzung entzogen. Durch Neuversiegelung entsteht ein Verlust von ca. 4.980 m² Böden mit irreversiblen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Zusätzlich kommt es auch zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate, Filter- /Puffer-Funktion des Bodens).

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Biologische Vielfalt im Gebiet werden nicht erwartet. Da landschaftsprägende Elemente wie Hecken oder Grünland im Plangebiet fehlen, ist das Plangebiet durch eine diesbezügliche Strukturarmut gekennzeichnet.

Alternativen

Gemeinsam mit dem Betreiber des Pflegeheims wurden von der Stadtverwaltung verschiedene Standorte für einen Pflegeheimneubau in Hockenheim geprüft, wodurch man zu diesem Standort gelangt ist.

Verfahren

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wurde verzichtet.