



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Hockenheim  
Fachbereich Bauen und Wohnen  
Abt. Stadt- und Umweltplanung

Versand erfolgt ausschließlich per E-Mail:  
[beteiligung-stadtplanung@hockenheim.de](mailto:beteiligung-stadtplanung@hockenheim.de)

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz  
53.04 Untere Naturschutzbehörde

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2025/0596

Bearbeiter/in Herr F. Isenmann  
Zimmer-Nr. 223  
Telefon +49 6221 522-5330  
Fax +49 6221 522-95330  
E-Mail [f.isenmann@rhein-neckar-kreis.de](mailto:f.isenmann@rhein-neckar-kreis.de)

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

Datum 05.03.2026

## Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu og. Bebauungsplan-Entwurf hat die untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken:

- Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen (Beschränkung Gehölzröndungszeiten, Vorgaben zur Beleuchtung) ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann. Die Bewertung ist nachvollziehbar. Entsprechende Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Die Maßnahmen sind umzusetzen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Zeitraum des Rückschnittverbots nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom 01. März bis zum 30. September dauert, und nicht bis zum 31. August (siehe Hinweise zum Bebauungsplan, Ziffer 7) – wir bitten um entsprechende Anpassung.

- Den Ausführungen, Bewertungen und Ergebnissen im Umweltbericht hinsichtlich der Planung ohne PV-Parkstände kann weitgehend gefolgt werden. Durch den Bebauungsplan werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von 3.533 m<sup>2</sup> ermöglicht, was mit erheblichen Beeinträchtigungen diverser Schutzgüter verbunden ist (z.B. Boden, Tiere und Pflanzen). Zur Minimierung und zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Die Bilanzierung der Biotoptypen ist nachvollziehbar. Die Bilanzierung des Bodens dagegen nicht ganz, da die Bewertungsklassen für die einzelnen Bodenfunktionen der dort vorkommenden Böden in der Tabelle 5 des Umweltberichts nicht dargestellt sind. Die hohe Funktion als

Standort für eine naturnahe Vegetation wird zwar thematisiert (S. 12 Umweltbericht), aber dann nicht weiter berücksichtigt.

Insofern ist das Ergebnis, dass der Eingriff insgesamt ausgeglichen ist, für uns noch nicht wirklich schlüssig. Eine Konkretisierung im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ist zu empfehlen.

In diesem Zusammenhang möchten wir noch darauf hinweisen, dass der genannte Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Heft 24“ im Jahr 2024 fortgeschrieben wurde.

- Noch nicht abschließend geklärt ist hingegen die Bewertung des Eingriffs und die Bestimmung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der möglichen Errichtung von PV-Parkständen (PV-Anlagen) in den beiden Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2. So bleiben der konkrete Umfang und die Lage der Ausgleichsmaßnahme nach der vorliegenden Planung noch offen.

Da derzeit nicht absehbar sei, wann und in welchem Umfang von der Möglichkeit der Errichtung solcher PV-Anlagen Gebrauch gemacht wird, soll die Ermittlung und Umsetzung des konkreten Ausgleichs unter Zugrundelegung der im Umweltbericht dargestellten Berechnung (siehe Punkt 7.1.2, Tabelle 3) auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verlagert werden (bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 5.2.4). Nachdem die Errichtung solcher PV-Anlagen, wie mehrfach in den Unterlagen erwähnt wird, ausdrücklich erwünscht ist und somit sehr wahrscheinlich auch dementsprechend beworben wird, dürfte es allerdings vermutlich nur eine Frage von relativ kurzer Zeit sein, bis entsprechende Bauanträge eingehen werden und die Fläche sukzessive mit PV überstellt sein wird.

Des Weiteren wird bei der Berechnung unter 7.1.2 der für die PV-Anlagen erforderliche Ausgleich über die Bewertung der Biotoptypen und des Bodens nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) sowie im Hinblick auf das Landschaftsbild über einen Aufschlag von 25 % – ebenfalls in Ökopunkten – ermittelt. Auf der einen Seite ist jedoch eine Bilanzierung des Landschaftsbildes über Ökopunkte nach der ÖKVO nicht vorgesehen und andererseits wird die Herleitung des Aufschlags von 25 % nicht näher erläutert.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist zudem nach den Aussagen unter Punkt 7.1.2 ebenfalls noch im Bereich des Möglichen, für den Fall, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche unter den PV-Modulen durch Umwandlung z.B. von Rasen/Wiese in Schotter oder Pflaster abgewertet würde – dies könnte jedoch nach unserer Auffassung ohne Weiteres durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung ausgeschlossen werden.

Insofern ist die Berechnung bzw. Bewertung für uns noch nicht so ohne Weiteres nachvollziehbar und sollten daher entsprechende Ausführungen ergänzt werden.

Im Hinblick auf die Lage der Ausgleichsmaßnahme (Pflanzung eines Laubbaumes je 5 überdachter Parkplätze) macht die Ziffer 5.2.4 der schriftlichen Festsetzungen zwar Vorgaben (in erster Linie im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle im Stadtgebiet). Nach unserer Beurteilung sind allerdings Baumpflanzungen aufgrund der damit einhergehenden Beschattung nicht oder nur schwer mit PV-Anlagen vereinbar, so dass die Umsetzung dieser Festsetzung innerhalb des Plangebiets aller Voraussicht nach kaum möglich sein dürfte und die Festsetzung damit möglicherweise/wahrscheinlich weitgehend ins Leere laufen könnte. Dies auch deshalb, da alternative Baumpflanzungen im Stadtgebiet aus unserer Sicht nicht als adäquater Ausgleich anerkannt werden können.

Eine abschließende Festlegung hinsichtlich Umfang und Lage der Kompensationsmaßnahmen für die PV-Anlagen halten wir durchaus bereits an dieser Stelle – im Bebauungsplanverfahren – für möglich und auch für erforderlich (es wird dann wohl auf externe Kompensationsmaßnahmen hinauslaufen!). Letzten Endes ist hier die Ausgangssituation im Prinzip insoweit nicht anders als z.B. bei der Ausweisung eines neuen Wohn- oder Gewerbegebiets, wo vom Grundsatz her dieselben Ungewissheiten bzgl. Umfang und Dauer der Umsetzung der ausgewiesenen Baugebiete im Raume stehen und trotzdem bereits im Bebauungsplanverfahren abschließend und umfassend über das Thema „Eingriff/Ausgleich“ zu entscheiden ist. Ansonsten liegt nach unserer Auffassung auch keine vollständige Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung vor.

Insofern wird unseres Erachtens im Hinblick auf die Errichtung von PV-Anlagen durch die vorliegende Planung bisher nur teilweise den Anforderungen an die gesetzlichen Rahmenbedingungen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB) Rechnung getragen, und halten wir daher die beabsichtigte Verlagerung der abschließenden Entscheidung über die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung von PV-Anlagen auf die jeweiligen nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren für rechtlich bedenklich, zumal doch ein Bebauungsplan eigentlich gerade auch dazu da ist, diese Thematik und andere Themen für das komplette Plangebiet insgesamt abschließend zu lösen, weil Einzelfallbetrachtungen im Hinblick auf eine sachgerechte Lösung problematisch oder eben gerade nicht die Lösung sind.

Wir empfehlen somit dringend, das Thema „Kompensation der Eingriffe durch die Errichtung von PV-Anlagen“ – auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit – abschließend in diesem Bebauungsplanverfahren abzuhandeln.

Für die gewährte Fristverlängerung möchten wir uns recht herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Isenmann