

Stadt Hockenheim



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „TALHAUS/WALDGEWANN“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELTBERICHT -

Projekt 1014/ Stand: 14.09.2020

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	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	6
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	6
1.2.2	Geschossflächenzahl GRZ (gem. §§ 17, 21a BauNVO)	6
1.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	6
1.2.4	Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	6
1.3.1	Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)	6
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	7
1.4	Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO).....	7
1.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (gem. §9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB).....	7
1.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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
2	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talhaus-Waldgewann“	9
3	Pflanzempfehlungslisten	10

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 und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **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 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1795) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) 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 mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) 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 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) 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 Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43) 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.

Die im Rahmen der Festsetzungen verwendeten Begriffsdefinitionen entsprechen denen der BauNVO in ihrer aktuellen Fassung.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am 22.05.2019

2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB) am 25.10.2019

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung am 25.10.2019
Zeitraum der Auslegung vom 04.11.2019
bis 06.12.2019

4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 04.11.2019
und Aufforderung der Stellungnahme bis 06.12.2019

5. Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am

24.06.2020

6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am

02.07.2020

7. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum der Auslegung vom 13.07.2020
bis 18.08.2020

8. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 13.07.2020
und Aufforderung der Stellungnahme bis 18.08.2020

9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am 16.12.2020

10. 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. Marcus Zeitler

Oberbürgermeister

Hockenheim, den 17.12.2020

11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

gez. Marcus Zeitler

Oberbürgermeister

Hockenheim, den 22.12.2020

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Innerhalb des Sondergebiets „Bäckerei/Hotel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bäckerei mit Café,
- Drive-In-Anlage,
- Boardinghouse,
- Hotel,
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze.

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

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets wird auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,8 ist zulässig. Die verbleibenden 20% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.2.2 Geschossflächenzahl GRZ (gem. §§ 17, 21a BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird im Bereich 1 auf 0,9 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Bereich 1 auf III und für den Bereich 2 auf IV als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Gebäude gilt das Niveau der Talhausstraße (Hinterkante Gehweg) gemessen in der Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Bereich 1: GHmax. = 12,00 m

Bereich 2: GHmax. = 14,00 m

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und der Außenwand mit Attika gemessen.

Solarzellen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.

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

1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten.

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

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

1.5 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 das Baugrundstück zulässig.

1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Fahrrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Wirtschaftsweges Flurst. 6300/2 sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Durch das Fahrrecht wird die Anfahrbarkeit des Wirtschaftsweges auch für Linksabbieger der Talhausstraße ermöglicht.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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)

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbare Arten zu wählen. Koniferen, Nadel- und Ziergehölze sind keine ortsüblichen Bepflanzungen. Neben den Baumpflanzungen sind die verbleibenden Grünflächen vorzugsweise als Wildblumenwiese zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind mind. 20 Bäume I. bzw. II. Ordnung, vorzugsweise aus der beiliegenden Pflanzliste, anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzten Bäumen sind geringe Standortverschiebung bis zu 5 m zulässig. Die verbleibenden 3 Bäume sind an anderer Stelle auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen.

Wasserdurchlässige Beläge

Zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.

Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talhaus-Waldgewann“

Dachformen und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° zulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder der Attika sowie Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baufenster ist nur eine freistehende Werbeanlage, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden kann, zulässig. Diese darf eine Höhe von 7 m und eine Fläche von 9 qm, gemessen über dem Straßenniveau der Talhausstraße (Hinterkante Gehweg), nicht überschreiten. In den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes sind eigenständige Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 qm nicht überschreiten.

Bei der Anbringung von Werbeanlagen sind die verkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 0,4 x 1,2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Kies-, Splitt- oder Schotter) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3 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. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v.	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

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, Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelbelastung

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln 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.

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 Kartendienst 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 Wasserrechtsamt 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.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 38 m unter Geländeoberkante. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie

zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

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 (Niederschlagswasserverordnung). 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 ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) nicht zulässig. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Abrissarbeiten

Vorsorglich sind die Abrissarbeiten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Ende Februar durchzuführen (Fledermäuse, Vögel). Erfolgt der Abriss nicht zeitnah, sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten erneut auf artenschutzrechtlich relevante Arten zu überprüfen. Werden Vorkommen festgestellt, sind weitere Maßnahmen erforderlich

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- **V1 Rodung aller Gehölze (Gebüsche) während des gesetzlichen Rodungszeitraums:**

Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

- **V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V3 Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Graureiherbrutkolonie**

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in den gesamten Bauablauf eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde ab. Die ÖBB ist in vorliegendem Fall i.V.m. den Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V5 zu verstehen.

Die ökologische Baubegleitung hat darüber hinaus die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie im vorliegenden Fall die Verhinderung von Vergrämungen des Graureihers während der Brutzeit durch optische Störungen beim Einsatz von Kransystemen.

- **V4 Kombiniertes Verfahren aus Dreh- und Autokran während Brutzeitraum des Graureihers**

Während des Brutgeschäfts des Graureihers (witterungsabhängig ab ca. Mitte Februar bis Ende Juni/Mitte Juli) muss ein störungsfreier Anflug (Gleitflug) zu der Brutkolonie gegeben sein. Die Hauptnahrungshabitate sind im Bereich der in ca. 2,0 – 3,5 km nördlich des Plangebiets gelegenen Ketscher Rheininsel und der Seen zu verorten. Ein Drehkran, welcher die Gesamthöhe des derzeitigen Gebäudes deutlich überragt, könnte deshalb Vergrämungseffekte auf die anfliegenden Altvögel aus nördlicher und nordwestlicher Richtung während des Brutgeschäfts haben. Somit können Störeinflüsse den einschlägigen Verbotsbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen und in Folge die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Durch die Verwendung eines Autokrans, dessen Arm nur während des Anhebens von Baumaterialien angehoben wird und der einen deutlich geringeren Schwenkbereich in 12 m Höhe hat, können potenzielle Störungen weitestgehend vermieden werden. Da die ausschließliche Verwendung eines Autokrans zu unverhältnismäßigen Mehrkosten führen würde, soll ein kombiniertes Verfahren aus Autokran und Drehkran als Vermeidungsmaßnahme (V4) zur Anwendung kommen: Bis zum Erdgeschoß (ca. 3,50 m) soll ein höhenverstellbarer Drehkran eingesetzt werden. Für den Aufbau der Holzmodule (1. bis 3. OG) soll später ein Autokran zum Einsatz kommen, der eine Einsatzhöhe von 12 m nicht überschreiten darf, um Störeinflüsse in kritischer Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

- **V5 Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.

Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT**

Inhalt

Begründung	6
1 Allgemein	6
1.1 Lage des Plangebietes	6
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2 Rahmenbedingungen	7
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.1.3 Landschaftsschutzgebiet/Vogelschutzgebiet	9
2.1.4 Verfahren	10
3 Bestandsbeschreibung	11
3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	11
3.2 Topographie	11
3.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse	11
3.4 Klimaschutz und regenerative Energien	12
3.5 Natur- und artenschutzfachliche Aspekte des Plangebietes	12
4 Städtebauliches Konzept	13
4.1 Geplante Bebauung	13
4.2 Verkehrliche Erschließung	15
4.3 Ver- und Entsorgung	17
4.4 Immissionen und Emissionen	17
5 Erforderlichkeit der Planinhalte	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4 Stellplätze	18
5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	18
5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
Umweltbericht	1
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (Anlage 1, Nr. 1 a BauGB)	2

1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens / Bedarf an Grund und Boden	2
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (Anlage 1, Nr. 1 b BauGB)	3
2.1	Fachgesetze und deren Berücksichtigung	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Sonstige Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1	Basisszenario (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz	6
1.1.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes:	6
1.1.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall).....	7
1.2	Schutzgut Fläche und Boden	8
1.2.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	8
1.2.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall).....	9
1.3	Schutzgut Wasser	9
1.3.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes:	9
1.3.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
1.4	Schutzgut Orts und Landschaftsbild / Naherholung	10
1.4.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	10
1.4.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
1.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
1.6	Schutzgut Klima und Luft	11
1.6.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	11
1.6.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
1.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	11
1.7.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	11
1.7.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
1.8	Natura 2000- Schutzgebiete	12
1.8.1	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	12
1.8.2	Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz	13
2.2	Schutzgut Fläche und Boden	15

2.3	Schutzgut Wasser	17
2.4	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
2.5	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	20
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.7	Schutzgut Klima.....	22
2.8	Schutzgebiete.....	22
2.9	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
2.10	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effiziente Nutzung von Energie	22
2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	22
2.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,.....	23
2.13	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulative Wirkungen	23
2.13.1	Wechselwirkungen	23
2.13.2	Kumulative Auswirkungen.....	24
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	24
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Verringerung	24
3.2	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	27
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	30
7	Referenzliste der Quellen.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im direkten städtischen Umfeld (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3:Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets im FNP der Stadt Hockenheim	8
Abbildung 5: Darstellung des Landschaftsschutzgebietes und des angrenzenden Vogelschutzgebietes (nördlich schraffierter Bereich)	9
Abbildung 6: Nutzungen (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 7: Konfliktplan	13
Abbildung 8: Bebauungsplan (Quelle: WSW & Partner GmbH).....	14
Abbildung 9: Visualisierung Vorhaben (ohne Maßstab)	14
Abbildung 10: Grundriss Bäckerei (ohne Maßstab)	15
Abbildung 11: Bebauungsentwurf und Verkehrsführung (ohne Maßstab)	16
Abbildung 12: Bebauungskonzept und Darstellung der Ein- und Ausfahrten (ohne Maßstab).....	19
Abbildung 13: Zufahrt Linksabbieger für über den Wirtschaftsweg	19
Abbildung 14: Biotope und Waldschutzgebiet (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. (Stand: 04.02.2019)	7
Abbildung 15 Gebäudebestand.....	8
Abbildung 16 derzeitiger Zustand des Parkplatzes - (Juni 2019)	9
Abbildung 17 Hochwasserrisikokarte (Quelle: ebd.; Stand: 04.02.2019)	10
Abbildung 18 FFH- und Vogelschutzgebiete (Quelle: ebd. Stand: 04.02.2019)	12
Abbildung 19 Bestandskarte (Quelle: Eigene Darstellung)	28
Abbildung 20 : Bestands- und Konfliktplan (Quelle: Eigene Darstellung).....	29

BEGRÜNDUNG

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am Nordrand der Stadt Hockenheim, im westlichen Randbereich eines Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aktuell befinden sich im Gebiet ein ehemaliger Gasthof sowie im nördlichen Teil des Gebiets eine Brachfläche, welche als Stellplatzfläche genutzt wird. Am Ostrand des Gebietes verläuft die „Talhausstraße“, welche das Gebiet erschließt. Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Wohngebäude. Von diesem ausgehend verläuft ein Wirtschaftsweg zunächst am Westrand des Plangebietes nach Norden und abknickend entlang des Nordrandes des Plangebietes nach Osten bis zur Talhausstraße. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes schließen Waldflächen an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3.600 qm.

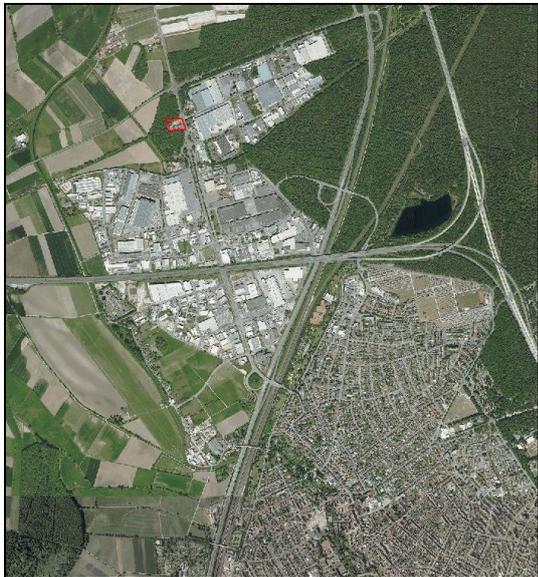


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden-Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de>, Stand 28.01.2019)

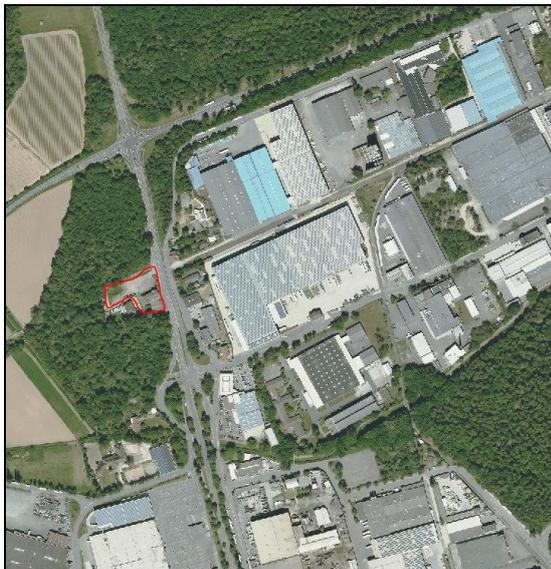


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im direkten städtischen Umfeld (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden-Württemberg, <https://geoportal-bw.de/>, Stand: 28.01.2019)

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

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Talhausgaststätte, deren Nutzung bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Der Gebäudebestand ist marode und nicht mehr erhaltenswürdig. Zwischenzeitlich ist ein Investor an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Brachgelände die Errichtung einer Bäckerei mit „Drive-In-Schalter“ sowie ein Boardinghouse bzw. Hotel einschließlich der dazu erforderlichen Stellplätze zu errichten.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Schaffung des hierzu erforderlichen Planungsrechts ist daher die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich. Einem entsprechenden Antrag des Investors zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Stadt Hockenheim zugestimmt.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücknummern 6300/1 und 6299. Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, das Baurecht für den Neubau einer Bäckerei mit Hotel zu schaffen. Die Planung für die Bäckerei mit Drive-In Schalter und Hotel sieht hierbei ein dreigeschossiges Gebäude mit teilweiser Unterkellerung sowie ca. 48 Parkplätze vor.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne 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. Das Plangebiet liegt im Bereich des einheitlichen regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rhein-Neckar 2014. Laut RROP liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (N), einem Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik (Z) bzw. an der Grenze eines regionalen Grünzugs (Z), und eines Vorranggebiets für Wald und Forstwirtschaft (Z) (vgl. Abb. 3). Da der RROP nicht parzellenscharf ist, ist die Einordnung des Planungsgebiets nur bedingt möglich (vgl. rosa Kreis in Abb. 3).

Das Plangebiet wird im zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher im Jahre 2015 durch die Höhere Raumordnungsbehörde genehmigt wurde, als Mischbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Eine entsprechende Abstimmung bezüglich der für die Fläche vorgebenden Ziele der Raumordnung hat bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Demnach sind dem Vorhaben an dieser Stelle keine raumordnerischen Ziele entgegenzuhalten.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ohne Maßstab)

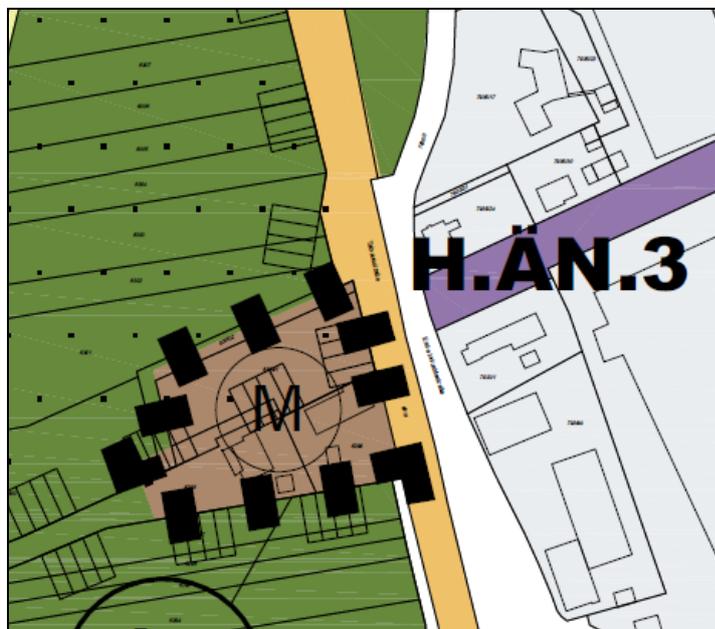
(Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf> (Stand: 28.01.2019))

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die BauNVO hier nicht unmittelbar anzuwenden ist, wird keine Gebietsart im Sinne der BauNVO festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan konkret beschrieben. Da die im Plan zulässigen Nutzungen auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind und in direkter Nachbarschaft auch noch Wohnnutzung vorhanden ist, ist der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Norden, Westen und Süden des Gebietes ist im FNP eine Fläche für Wald eingezeichnet, östlich des Plangebiets ist im FNP mit der Talhausstraße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.



Gemischte Baufläche



Änderung Art der baulichen Nutzung
im Vergleich zum rechtswirksamen FNP

Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets im FNP der Stadt Hockenheim

(Quelle: https://buengerinfo2.speyer.de/vo0050.php?__kvonr=2201 (Stand: 28.01.2019))

2.1.3 Landschaftsschutzgebiet/Vogelschutzgebiet

Der nördlich im Plangebiet gelegene Parkplatzbereich liegt noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Hockenheimer Rheinbogen. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist in § 10 der dazugehörigen Verordnung geregelt. Dieser ist demnach:

1. die Sicherung und Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Einheit des "Hockenheimer Rheinbogens";
2. die Sicherung des ökologisch notwendigen Ergänzungsraumes für die Naturschutzgebiete und ihre Tier- und Pflanzenwelt;
3. die Erhaltung der zum Teil durch Gehölze gegliederten, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der alten Rheinmäander;
4. die Sicherung und Offenhaltung der für durchziehende und überwinternde Vogelarten erforderlichen Niederungsflächen als international bedeutende Rast- und Nahrungsräume;
5. die Erhaltung der ausgedehnten offenen und landwirtschaftlich genutzten Niederungsflächen als Teil der Kulturlandschaft in der Rheinaue, als ökologischer Ausgleichsraum für die dicht besiedelte und intensiv genutzte Umgebung und als wichtiges Erholungsgebiet im Ballungsraum.

Demzufolge darf das Vorhaben die o.g. Schutzzwecke nicht beeinträchtigen. Gemäß § 12 bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO innerhalb des Schutzgebietes einer Erlaubnis der höheren Naturschutzbehörde. Daher ist bei der Planung unter Berücksichtigung des Bestandes auf eine Verträglichkeit des Konzeptes mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zu achten.



Abbildung 5: Darstellung des Landschaftsschutzgebietes und des angrenzenden Vogelschutzgebietes (nördlich schraffierter Bereich)

Weiterhin schließt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet -SPA 6616441 Rheinniederung Altlußheim Mannheim- an. Auch hier sind die Belange des Vogelschutzes zu beachten. Aufgrund der Lage in den den Schutzgebieten FFH-Gebiet "Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim" und VSG "Rheinniederung

Altlußheim-Mannheim“ ist eine Natura2000-Vorprüfung erforderlich, die im Rahmen dieses Verfahrens begleitend durchgeführt wird.¹

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung geprüft und entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt.

2.1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil ist neben dem Bebauungsplan auch der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die detaillierte Planung wird von der Fa. Wilhelmi als Vorhabenträger vorgelegt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwingend ein Durchführungsvertrag erforderlich, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Vertragsgebiet, ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin verpflichtet er sich zur Tragung der Planungskosten einschließlich der Kosten für notwendige Fachgutachten und der Erschließungskosten. Zudem wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.

¹ WSW & Partner GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Talhaus – Waldgewann“ in der Stadt Hockenheim, März 2020

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet stellt sich als ein aufgelassenes Anwesen mit großer Parkplatzfläche dar. Da das Gelände seit langer Zeit nicht genutzt wird, ist das Gebäude nicht mehr erhaltenswürdig. Im Norden, Westen und Süden ist das Gebiet von Wald umgeben. Zwischen dem Wald und dem Plangebiet im Norden befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher von einem Wohngebäude im Südwesten des Gebietes ausgeht und im Norden entlang des Plangebiets entlangläuft und auf die „Talhausstraße“ trifft. Jenseits der „Talhausstraße“ im Osten des Gebietes liegt der nördliche Teil des großen Gewerbegebietes Talhaus an (vgl. Abb. 6)

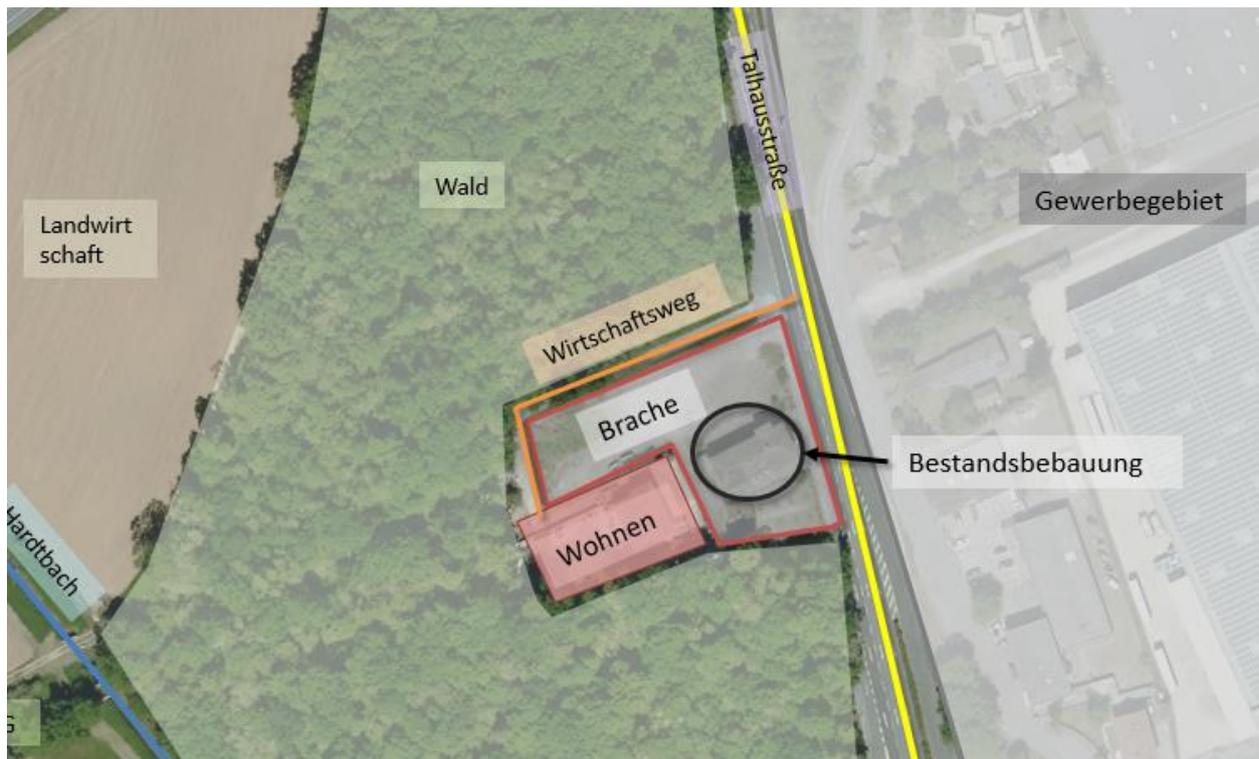


Abbildung 6: Nutzungen (ohne Maßstab)

(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von <https://www.geoportal-bw.de/>, (Stand: 30.01.2019)

3.2 Topographie

Das Gelände stellt sich als ebene Fläche dar. Topographische Besonderheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht gegeben.

3.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Der Jahresniederschlag beläuft sich laut der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg auf etwa 750 mm/a.²

²(vgl.)https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung/klimakarten-bw#_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%25253A%25252F%25252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%25252Fstatic-content%25252FkartenKlimaBW%25252F%3D%26_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%3Dhttps%253A%25252F%25252Fwww.lub

Aus der hydrologischen Übersichtskarte des Landes Baden-Württemberg geht hervor, dass das Plangebiet Quartäre und Pliozäne Kiese und Sande als Grundwasserleiter aufweist. Die Ergiebigkeit der hydrologischen Einheiten ist hoch, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die geogenen Grundwassertypen weisen einen mittleren Lösungsinhalt auf (ca. 50-200 mg/l). Die Durchlässigkeit der oberen Grundwasserleiter liegt bei etwa 10-20 m/s und ist somit sehr hoch.³

Genauere Kenntnisse zu der Grundwassersituation vor Ort sind derzeit noch nicht bekannt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Untergrund aufgrund der Beschaffenheit für anfallendes Oberflächenwasser versickerungsfähig ist.

3.4 Klimaschutz und regenerative Energien

Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung im Gebiet liegt bei etwa ca. 1.150 kWh/m², somit ist die Eignung des Standortes für eine Solarthermie- und Photovoltaiknutzung gegeben.⁴

3.5 Natur- und artenschutzfachliche Aspekte des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund der ehemaligen Parkplatznutzung weitgehend versiegelt. Aufgrund der fehlenden Nutzung sind in der Vergangenheit kleinere, gehölzbestandene Brachflächen im Westen und Süden des Plangebietes entstanden. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Leizaun mit einem schmalen krautigen Vegetationsstreifen.

Ursprünglich befand sich direkt an der Einfahrt zu der Parkfläche eine ausgeprägte Pappel. Diese wurde jedoch in der Vergangenheit gerodet. An der südlichen Grundstücksgrenze befand sich bei der ehemaligen Gaststätte ein baumbestander Biergarten mit Linden- und Roßkastanien, die zwischenzeitlich ebenfalls gerodet wurden. Südwestlich der ehemaligen Gaststätte befindet sich außerhalb des Plangebietes ein bewohntes Wohnhaus mit Garten.

w.baden-wuerttemberg.de%252Fstatic-content%252FkartenKlimaBW%252FJahresniederschlag-ist_25km.html (Zugriff: 29.01.2019)

³ (vgl.) http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden (Zugriff: 29.01.2019)

⁴(vgl.)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%2525252FJahresniederschlag-ist_25km.html%3D%26_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%3Dhttps%253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FSumme-der-Globalstrahlung-ist_25km.html (Zugriff: 29.01.2019)

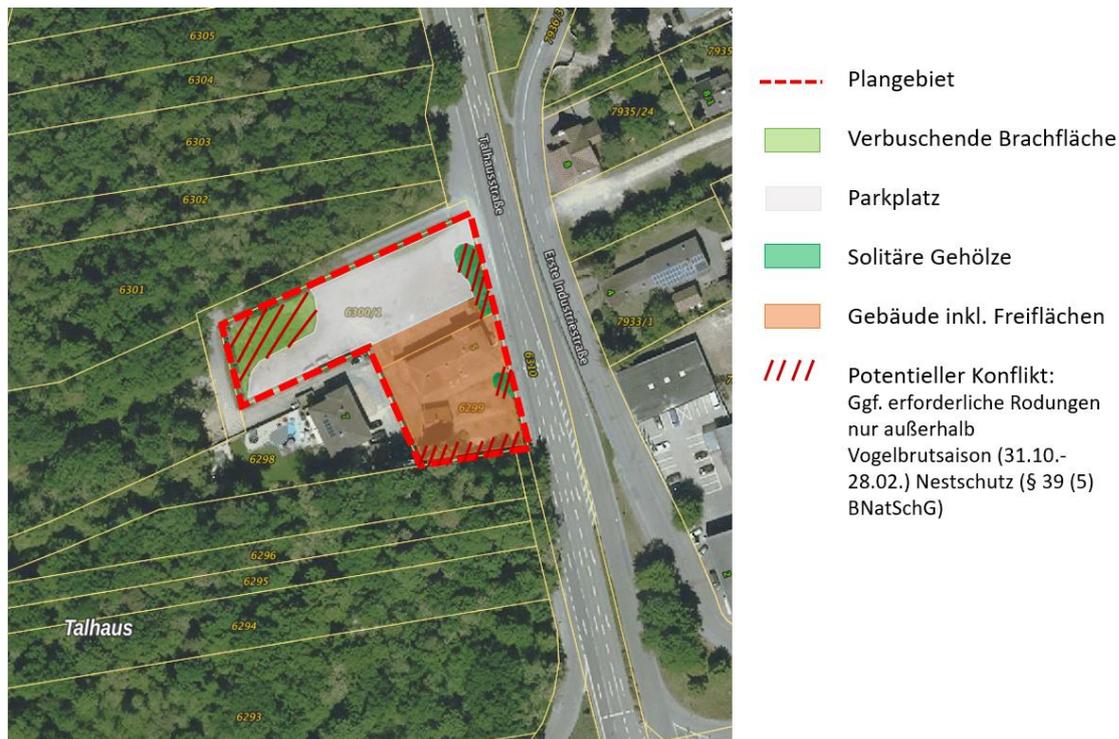


Abbildung 7: Konfliktplan

(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von <https://www.geoportal-bw.de/>, (Stand: 30.01.2019)

Insgesamt ist der Standort durch die vorhandene Überbauung und der damit einhergehenden flächigen Versiegelung hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung bereits stark eingeschränkt. Hierdurch sind die Lebensraumfunktionen für artenschutzrechtlich geschützte Arten als erheblich eingeschränkt einzuschätzen. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die angrenzende viel befahrene Talhausstraße und das angrenzende Wohnhaus. Dennoch ist das Gelände insbesondere für Vogelarten von Relevanz. Dies begründet sich zunächst aufgrund der Nähe zum angrenzenden Vogelschutzgebiet wie auch aufgrund des innerhalb des Plangebietes noch vorhandenen Gehölzbestandes. Zur fachlichen Einschätzung über das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde daher ein Artenschutzgutachten⁵ beauftragt, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Neben Vögel wurden insbesondere auch mögliche Vorkommen von Eidechsen bzw. Fledermäuse (Gaststättengebäude) untersucht.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Geplante Bebauung

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Konzept sieht den Abriss der alten Talhausgaststätte vor. Stattdessen soll eine Bäckerei mit „Drive-In-Anlage“ und ein Hotel bzw. Boarding-House auf dem Standort errichtet werden. Der Bebauungsplan weist zwei Bereiche auf, die unterschiedliche Gebäudehöhen sowie Geschossigkeit aufweisen (siehe Abb. 8 und 9).

⁵ WSW & Partner GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Talhaus – Waldgewann“ in der Stadt Hockenheim, März 2020

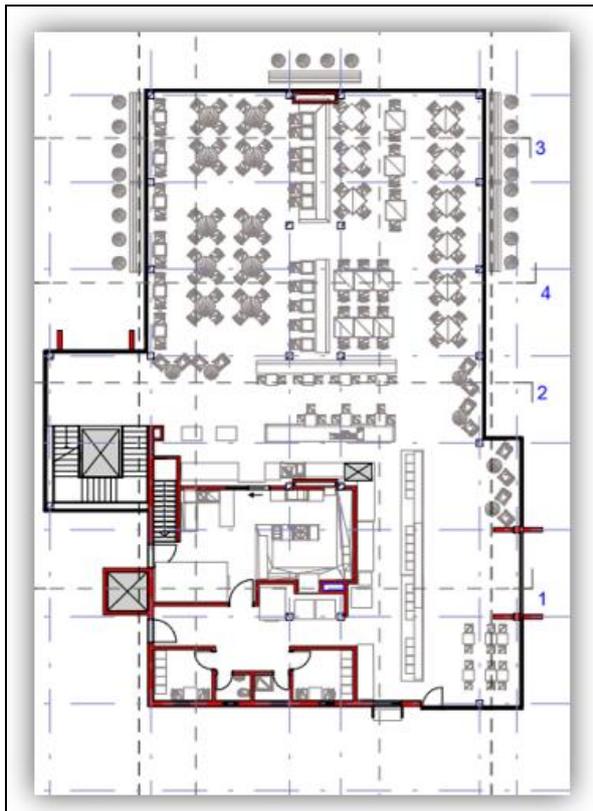


Abbildung 10: Grundriss Bäckerei (ohne Maßstab)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Talhausstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Befahrbarkeit des nördlich an das Plangebiet anschließenden Wirtschaftsweges, der auch ein westlich gelegenes Gebäude erschließt, soll weiterhin gegeben sein. Gemäß der Fahrbahnmarkierung in der Talhausstraße ist an diesem Weg bislang nur rechts-rein-rechts-raus zulässig. Die Mittelmarkierung bilden zwei durchgezogene Linien. In der Praxis wird die Zufahrt als Vollanschluss genutzt.

Zur Prüfung der Verkehrsbelange wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt.⁶ Das Gutachten trifft zum Verkehr folgende Aussagen:

Zukünftig soll ein Vollanschluss für das Gelände der Bäckerei als auch für das rückwärtige Gelände, das über den Wirtschaftsweg erschlossen wird, erreicht werden. Aus Richtung Hockenheim wird somit eine Linksabbiegung ermöglicht, indem beide Fahrstreifen erst nach mehr als 100 Metern nach der Lichtsignalanlage auf einen Fahrstreifen zusammengeführt werden. Daran schließt sich die Aufweitung für einen Linksabbiegerstreifen auf das Plangebiet an. Der Abbiegestreifen ist ca. 20 m lang und bietet daher Aufstellfläche für bis zu vier Pkw oder auch für ein größeres Fahrzeug. Das Linksabbiegen aus dem Plangebiet Richtung Ketsch wird mit einer Ausfahrt nach Norden auf einem eigenen Fahrstreifen ermöglicht. Dies erfolgt im Sinne einer Fahrstreifenaddition. Der bestehende Zweirichtungsradweg wird durch eine entsprechende Furtmarkierung hervorgehoben. So wird sichergestellt, dass dieser von wartenden Verkehrsteilnehmern erkannt von Pkw freigehalten wird. Durch die neue Markierung der Talhausstraße werden für den Wirtschaftsweg neue Fahrbeziehungen ermöglicht. So können Linksabbieger (von Hockenheim kommend) über einen freigehaltenen Bereich, der über Geh- und Fahrrecht verfügt, zum Wirtschaftsweg, der die Zufahrt für die Anlieger darstellt, gelangen.

⁶ R + T Darmstadt, Ehemaliger Gasthof Talhaus, Bäckerei Wilhelmi, März 2019

Die Einfahrt in die „Drive-In-Anlage“ der Bäckerei wird östlich im Plangebiet für Rechtsabbieger gewährleistet. Die Ausfahrt aus dem Gelände erfolgt beim Durchfahren des Drive-Inns ebenfalls nur rechtsabbiegend Richtung Süden. So kann die „Drive-In-Anlage“ optimal betrieben werden und die Störung des Verkehrsflusses wird minimiert.

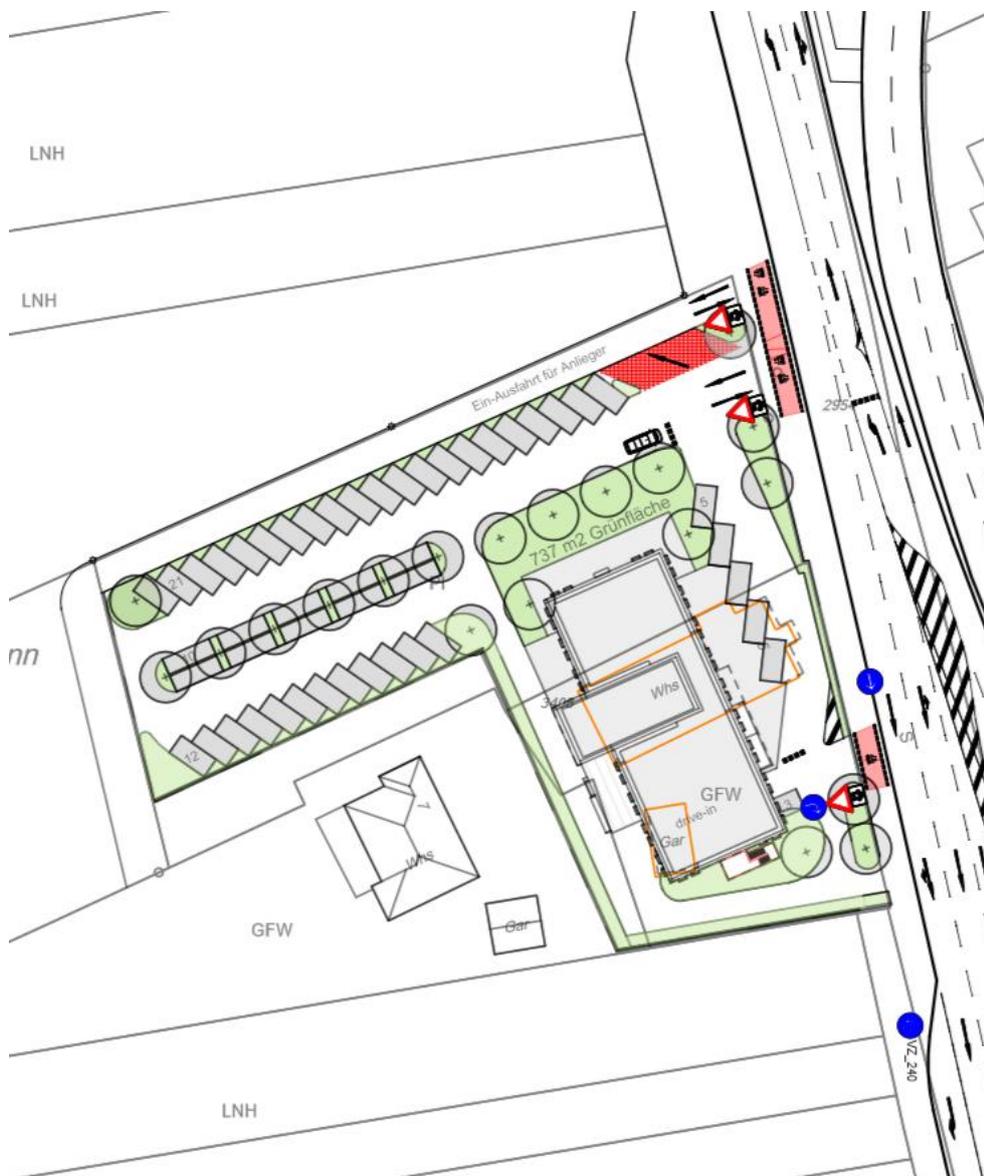


Abbildung 11: Bebauungsentwurf und Verkehrsführung (ohne Maßstab)

(Quelle: R+T Verkehrsplanung GmbH)

Die Gutachter kommen in ihrem Gutachten zu dem Ergebnis, dass es verkehrstechnisch möglich ist, die vorgesehene neue Nutzung auf dem Gelände des alten Gasthofs Talhaus anzuordnen. Die zukünftige Verkehrsführung soll somit nach dem Beschluss des Stadtrates im Rahmen einer Probephase geprüft werden. Der vorgesehene Anschluss (Einmündung K3) liegt innerorts, unmittelbar neben einem Wirtschaftsweg.

Durch die Bäckerei und das Hotel ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz-Fahrten auf der Talhausstraße zu rechnen. In der vormittäglichen Spitzenstunde sind es 65 Kfz/h mehr.

Die beiden benachbarten lichtsignalgeregelten Knotenpunkte K1 (L722 / Talhausstraße) und K2 (Speyerer Straße / Talhausstraße) sind ausreichend dimensioniert um das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde abzuwickeln.

Der bauliche Aufwand, der mit der Umgestaltung der Talhausstraße verbunden ist, ist vom Vorhabenträger zu tragen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Gebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes rückgehalten und versickert. Dazu werden verschiedene Maßnahmen kombiniert auf dem Baugrundstück vorgesehen. Das Gebäude wird mit einer Dachbegrünung versehen, um dort einen Teil des Niederschlagswassers zu speichern und zu verdunsten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die durchlässigen Beläge und Rigolen zur Versickerung gebracht.

4.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird vor allem durch verkehrsbedingte Immissionen der Talhausstraße belastet. Bei der Gebäudeplanung sind die auf die jeweilige Gebäudefassade einwirkenden Lärmimmissionen zu beachten.

Durch die vorgesehenen Nutzungen ist vor allem eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Lt. Verkehrsgutachten sind mit dem Vorhaben etwa 516 Fahrbewegungen zu erwarten. In Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück ein Wohnhaus. Die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere der mit der Parkplatznutzung verbundene Lärm relevant. Ggf. sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu dem Nachbargrundstück vorzusehen.

5 Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück kein Baugebiet nach der BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, die im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag näher konkretisiert werden. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig und erlaubt eine bessere Feinsteuerung, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

Die Umnutzung der Brachfläche in eine Nutzung als „Bäckerei/Hotel“ ist als eine Aufwertung und Belebung der vorher unbrauchbaren Fläche anzusehen. Es werden Gebäuden und Einrichtungen errichtet, die für einen Hotel- bzw. Boardinghousebetrieb in Verbindung mit einer Bäckerei mit Drive-in Schalter dienen. Zulässig sind dabei:

- Bäckerei mit Café,
- Boardinghouse,
- Beherbergungsbetriebe,
- Drive-In-Anlage,
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und in dem Bereich 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Die vorgenannten Festsetzungen ermöglichen dabei eine Realisierung des geplanten Vorhabens. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Grundflächenzahl auf das für das geplante Vorhaben erforderliche Maß beschränkt. Dies gilt auch für die festge-

setzte Geschossflächenzahl. Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich 1 auf höchstens 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Bereich 2 sind hingegen 4 Vollgeschosse zulässig, da dort die Errichtung eines Treppenhauses/Aufzuges geplant ist. Um darüber hinaus auch die maximal zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes zu begrenzen beinhaltet der Bebauungsplan mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild auch eine differenzierte Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m bis 14,00 m.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage im bestehenden, gewachsenen Ortsgefüge macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) gewährleisten eine maßstäbliche stadtbildverträgliche Architektur.

Mit Blick auf die geplanten Nutzungen, dem Neubau eines Hotels und einer Bäckerei mit Drive-In sowie der Tatsache, dass dieser Neubau auf Flächen erfolgt, die derzeit bereits durch die Gaststätte Talhaus baulich genutzt wurden, erfolgt eine Festsetzung dahingehend, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung als auch der Flächenverbrauch resultieren dabei insbesondere aus dem erforderlichen Nachweis der entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebiets ist die offene Bauweise festgesetzt, bei welcher die Abstandsflächen gemäß der LBO einzuhalten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

5.4 Stellplätze

Durch die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der zulässigen Nutzung der Stellplätze, wird die Errichtung dieser gezielt innerhalb des Plangebiets gesteuert.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherstellung von verkehrssicheren Ein- und Ausfahrten werden diese in Abstimmung mit den Untersuchungen des Verkehrsplaners auch planungsrechtlich gesteuert. Ein- und Ausfahrten sind daher nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche zulässig. Dementsprechend sind in den restlichen Bereichen keine Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück zulässig.

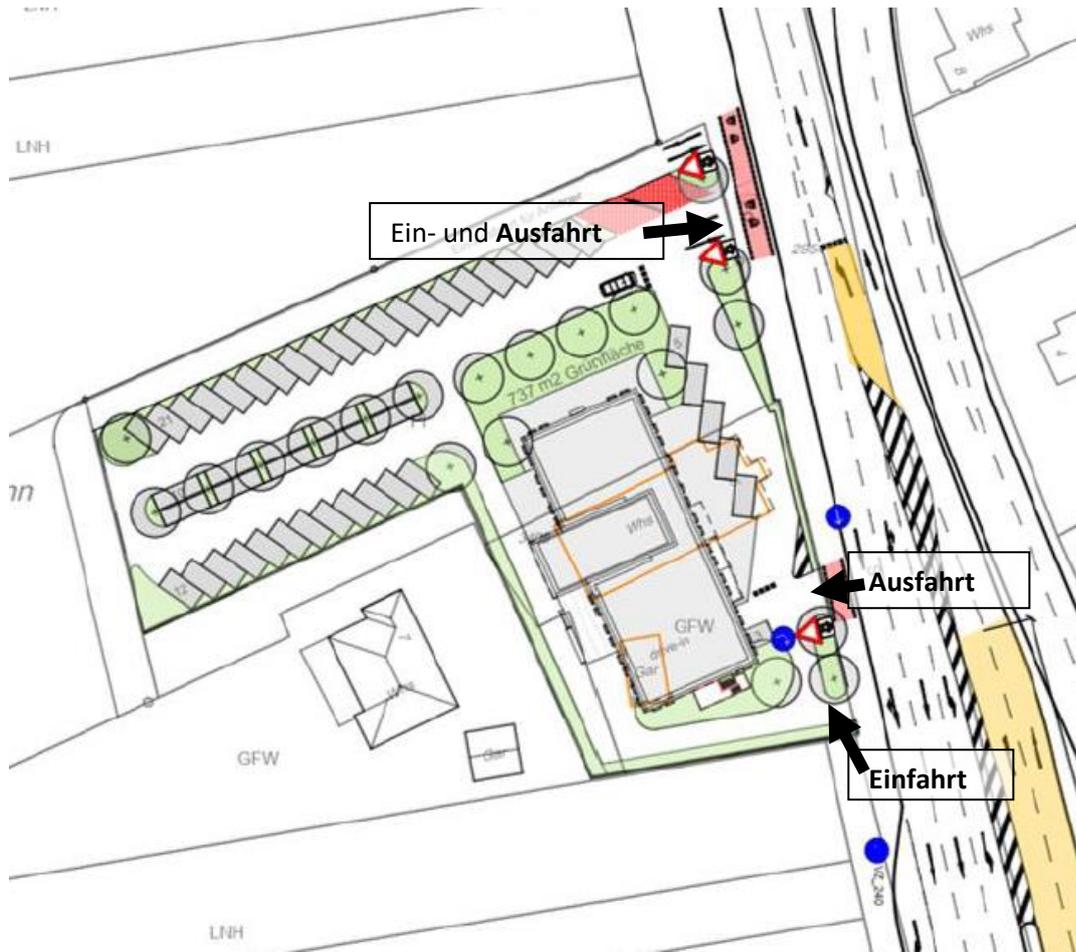


Abbildung 12: Baukonzept und Darstellung der Ein- und Ausfahrten (ohne Maßstab)

5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die geplanten neuen Markierungen der Talhausstraße werden für den Wirtschaftsweg neue Fahrbeziehungen ermöglicht. So können nun Linksabbieger (von Hockenheim kommend) über die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Fahrrecht zum Wirtschaftsweg, der die Zufahrt für die Anlieger darstellt, gelangen.



Abbildung 13: Zufahrt Linksabbieger für über den Wirtschaftsweg

5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg wird an der nordwestlichen Ecke geringfügig erweitert, um die Verkehrsführung der Rettungsfahrzeuge sowie der Anlieger zu verbessern. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bedingt eine möglichst umfassende Auseinandersetzung mit ökologischen Belangen. Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren handelt, ist auch die Eingriffsregelung des BNatSchG maßgeblich. Zwar ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt, dennoch gilt es soweit mit den geplanten Nutzungen verträglich ökologisch relevante Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt sind zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen, damit deren Funktionalität gesichert ist.

Ergänzend werden für die Dachflächen Dachbegrünungen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei sollen Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15°, ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung begrünt und dauerhaft unterhalten sein. Diese Festsetzungen bilden eine unterstützende Rolle in der ökologischen Relevanz im angrenzenden Schutzgebiet in Form eines Kühlungseffekts auf das Mikroklima sowie als gestalterisches Element, welches sich in die Landschaft einbettet. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen, da diese Funktionen ansonsten ihren Zweck nicht vollständig erfüllen können

Um einen Beitrag zur Verbesserung von Lebensräumen, insbesondere von Vögeln, zu schaffen, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Hierzu werden mind. 20 Bäume I bzw. II Ordnung angepflanzt. Diese sollen unterhalten und bei Verlust ersetzt werden, um dauerhaft potentielle Habitate zu gewährleisten. In der Planzeichnung sind 1t Bäume Standortbezogen festgesetzt, wobei eine geringe Standortverschiebung bis zu 5 m zulässig ist. Hierbei soll eine flächendeckende Begrünung gewährleistet werden. Für die restlichen Bäume werden keine konkreten Standorte im Bebauungsplan vorgegeben.

Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten. Neben den Baumpflanzungen sind diese Flächen vorzugsweise als Wildblumenwiese zu gestalten, da die Artenvielfalt dieser Flächen sich ebenfalls positiv auf den Naturhaushalt auswirkt.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages wurden zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes verschiedene Maßnahmen erarbeitet, im Rahmen der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind. Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **V1 Rodung aller Gehölze (Gebüsche) während des gesetzlichen Rodungszeitraums:**

Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

- **V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V3 Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Graureiherbrutkolonie**

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in den gesamten Bauablauf eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde ab. Die ÖBB ist in vorliegendem Fall i.V.m. den Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V5 zu verstehen.

Die ökologische Baubegleitung hat darüber hinaus die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie im vorliegenden Fall die Verhinderung von Vergrämungen des Graureihers während der Brutzeit durch optische Störungen beim Einsatz von Kransystemen.

- **V4 Kombiniertes Verfahren aus Dreh- und Autokran während Brutzeitraum des Graureihers**

Während des Brutgeschäfts des Graureihers (witterungsabhängig ab ca. Mitte Februar bis Ende Juni/ Mitte Juli) muss ein störungsfreier Anflug (Gleitflug) zu der Brutkolonie gegeben sein. Die Hauptnahrungshabitate sind im Bereich der in ca. 2,0 – 3,5 km nördlich des Plangebiets gelegenen Ketscher Rheininsel und der Seen zu verorten. Ein Drehkran, welcher die Gesamthöhe des derzeitigen Gebäudes deutlich überragt, könnte deshalb Vergrämungseffekte auf die anfliegenden Altvögel aus nördlicher und nordwestlicher Richtung während des Brutgeschäfts haben. Somit können Störeinflüsse den einschlägigen Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen und in Folge die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Durch die Verwendung eines Autokrans, dessen Arm nur während des Anhebens von Baumaterialien angehoben wird und der einen deutlich geringeren Schwenkbereich in 12 m Höhe hat, können potenzielle Störungen weitestgehend vermieden werden. Da die ausschließliche Verwendung eines Autokrans zu unverhältnismäßigen Mehrkosten führen würde, soll ein kombiniertes Verfahren aus Autokran und Drehkran als Vermeidungsmaßnahme (V4) zur Anwendung kommen: Bis zum Erdgeschoß (ca. 3,50 m) soll ein höhenverstellbarer Drehkran eingesetzt werden. Für den Aufbau der Holzmodule (1. bis 3. OG) soll später ein Autokran zum Einsatz kommen, der eine Einsatzhöhe von 12 m nicht überschreiten darf, um Störeinflüsse in kritischer Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

- **V5 Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.

Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos bzw. zur Minimierung des Tötungsrisikos für Insekten, Fledermäuse und Vögel wurden die Maßnahmen V2 und V5 entsprechend festgesetzt. Diese tragen somit wesentlich und entscheidend zur Risikominimierung für das Schutzgut Tiere bei.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden auch verschiedene durch § 74 LBO getragene Regelungen aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass das geplante Gebiet gestalterisch die angrenzende Landschaft berücksichtigt. Infolgedessen werden zusätzliche Festsetzungen für Dachformen und Dachneigung, die Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks sowie für Werbeanlagen getroffen, um insbesondere Vögel einen verbesserten Lebensraum zu bieten und zusätzlich den gestalterischen Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder der Attika sowie Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig, um insbesondere Tiere nicht zu stören und keine Ablenkungswirkung für vorbeifahrende Autofahrer zu haben.

Außerhalb des festgesetzten Baufensters ist nur eine freistehende Werbeanlage, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden kann, zulässig. Diese darf eine Höhe von 7 m, gemessen über dem Straßenniveau der Talhausstraße (Hinterkante Gehweg), nicht überschreiten. In den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes sind eigenständige Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 qm nicht überschreiten, damit keine Blendwirkung entsteht sowie keine zusätzliche Ablenkungswirkung.

Bei der Anbringung von Werbeanlagen sind die verkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Kies-, Splitt- oder Schotter) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

UMWELTBERICHT

A. EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x	Luftbild- und Kartenauswertung Artenschutzgutachten
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	x	Kartenauswertung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	Kartenauswertung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	x	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	x	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buch-	x	

	staben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	Auswirkungen, auf die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belangen nach den Buchstaben a bis d und i.	x	
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	x	
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	x	

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (Anlage 1, Nr. 1 a BauGB)

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, Baurecht für den Neubau einer Bäckerei mit Hotel/Boardinghouse innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Planung für die Bäckerei mit Hotel sieht hierbei ein dreigeschossiges Gebäude mit vier Stockwerken im Bereich des Treppenhauses/ Aufzuges, teilweiser Unterkellerung sowie ca. 48 Parkplätze vor. Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens / Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt am Nordrand der Stadt Hockenheim, im westlichen Randbereich eines Industrie- und Gewerbegebiets. Aktuell befinden sich im Gebiet ein ehemaliger Gasthof sowie eine Brachfläche im nördlichen Teil des Gebiets, welche als Parkplatzfläche genutzt wird. Am Ostrand des Gebietes verläuft die „Talhausstraße“, welche das Gebiet begrenzt. Südwestlich, außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein Wohngebäude. Von diesem ausgehend verläuft ein Wirtschaftsweg zunächst am Westrand des Plangebietes nach Norden und abknickend entlang des Nordrandes des Plangebietes nach Osten bis zur Talhausstraße. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes schließt sich Waldfläche an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3.600 qm. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Abriss des Bestandsgebäudes, sowie die Errichtung einer Bäckerei mit „Drive-In-Anlage“, eines Boardinghouses bzw. Hotels sowie eines Parkplatzes ermöglicht werden. Der Großteil des Plangebiets ist bereits versiegelt bzw. bebaut, es ergibt sich also kein nennenswerter Neubedarf an Grund und Boden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen	Geschossflächenzahl (GFZ)
1	0,3 (0,8)	GHmax. 12,00 m	0,9
2	0,3 (0,8)	GHmax. 14,00 m	

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (Anlage 1, Nr. 1 b BauGB)

2.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz ▪ Baugesetzbuch ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens ▪ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden ▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen des Schutzguts "Boden": ▪ Minderung der Eingriffe in das Bodenpotential durch Vorgaben zur Minimierung des zulässigen Flächenanteils ▪ Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zum Bodenschutz nach DIN
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserhaushaltsgesetz ▪ Landeswassergesetz Baden-Württemberg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. ▪ Verunreinigungen sind zu vermeiden, ▪ Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser ▪ Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gewässershaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen ▪ Minderung der Eingriffe in das Schutzgut "Wasser" durch Vorgaben zur Minimierung des zulässigen Flächenanteils ▪ Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser ▪ Hinweis zur Rückhaltung und Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers und zum Versickern von überschüssigem Niederschlagswasser
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landes Naturschutzgesetz Baden-Württemberg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minderung der Eingriffe durch Minimierung des zulässigen Flächenanteils ▪ Beeinträchtigung des Klimas ist nicht zu erwarten
Luft / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen ▪ TA Luft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz; Lan- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	<p>desnaturschutzgesetz Baden-Württemberg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesetzbuch ▪ FFH-Richtlinie ▪ Vogelschutzrichtlinie ▪ EU- Artenschutzverordnung 	<p>pflegen und zu entwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. ▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie ▪ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. ▪ Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt. ▪ Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume. ▪ Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten. 	<p>zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgaben zu der Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen ▪ Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. ▪ Besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. ▪ Gebiet grenzt an Vogelschutzgebiet (Rheinniederung Altlußheim – Mannheim)
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet ▪ Einschränkungen des Landschaftsbildes werden nicht erwartet ▪ Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes ▪ Beschränkung der Bauhöhe ▪ Beschränkung der Werbeanlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ▪ Landeswaldgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen. ▪ Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungs- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kulturgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. Sachgüter werden durch den Abriss der Gaststätte und die Wiedernutzbarmachung des Geländes betroffen. Es erfolgt diesbezüglich eine Aufwertung.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
		funktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.	
Energieeffizienz / erneuerbare Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesetzbuch 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. ▪ Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die energetisch günstige Ausrichtung von Gebäuden wird ermöglicht
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesetzbuch ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen ▪ TA Lärm ▪ DIN 18005 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/ Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung). ▪ Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. ▪ Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Von der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten

2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hockenheim ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Angrenzend im Norden, Westen und Süden des Gebietes ist im FNP Wald dargestellt. Das Plangebiet wird im Osten durch die Talhausstraße begrenzt, östlich der Straße schließt sich ein Gewerbegebiet an. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets entspricht den Festsetzungen des FNP.

2.3 Sonstige Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben vorgenannten Fachgesetzen wurden zudem folgende zusätzliche Fachinformationen zu Grunde gelegt:

- Das Geoportal des Landes Baden-Württemberg⁷
- Der Daten- und Kartenservice der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁸
- Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) inkl. Fortschreibungen
- Einheitlicher regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rhein-Neckar 2014.

⁷ <https://www.geoportal-bw.de/>

⁸ <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Die auf den genannten Gesetzen, Technischen Anleitungen, DIN-Normen und Fachplanungen basierenden Vorgaben für die Untersuchungsräume werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. NR. 2 UND 3 DER ANLAGE 1 ZUM BAUGB)

Grundsätzlich erfolgt die Umweltprüfung nach dem Gliederungsschema der Anlage 1 zum BauGB.

Bei der vorliegenden Planung ist zu beachten, dass das Plangebiet bereits mit einer Gaststätte bebaut und weitgehend flächig versiegelt ist. Es wird durch die Planung kein Vorhaben begründet, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

1 Basisszenario (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

1.1.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes:

Im Plangebiet sind bereits weite Teile versiegelt und teilweise bebaut (leerstehender Gasthof). Am Westrand des Gebietes befindet sich eine verbuschende Brachfläche, sowie am Ostrand solitäre Gehölze. An der Einfahrt befand sich ursprünglich eine ausgeprägte Pappel, welche jedoch in der Vergangenheit gerodet wurde. Im Süden, im Bereich des ehemaligen Biergartens, befanden sich zwei Linden sowie Roßkastanien, die zwischenzeitlich ebenfalls gerodet wurden. Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an einen Wald, welcher zugleich Vogelschutzgebiet ist.⁹ Da das Wohngebäude, welches südwestlich an das Plangebiet grenzt, über einen Wirtschaftsweg erschlossen ist, ist anzunehmen, dass sich durch die geplante Nutzung im Gebiet keine nennenswerte zusätzliche Störung für das Vogelschutzgebiet ergibt. Im Rahmen einer Natura 2000 Vorprüfung werden die Betroffenheiten der Avifauna geprüft.

Gemäß aktueller Biotoptypenkartierung befindet sich weder im Plangebiet, noch angrenzend ein schutzwürdiges Biotop. Das Plangebiet wird inselartig durch ein Waldschutzgebiet, einem Bannwald, umgeben.

⁹ <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 01.02.2019



Abbildung 14: Biotope und Waldschutzgebiet (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. (Stand: 04.02.2019))

Das Plangebiet besitzt entsprechend seiner Ausstattung lediglich einen eingeschränkten Wert als Lebensraum für wildlebende Tiere und ist aufgrund der vorbeiführenden starkbefahrenen Talhausstraße bereits permanenten Störungen ausgesetzt. Somit ist das Vorkommen streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Dennoch ist die Fläche allein durch ihre Nähe zum Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim-Mannheim“ insbesondere für Vogelarten von Relevanz.

Der umliegende Wald entfaltet seine ökologische Bedeutung vornehmlich für die heimische Avifauna und beinhaltet eine kleine Brutkolonie des Graureihers, die bei der Planung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Die Betroffenheit der Flora und Fauna wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft. Näheres hierzu ist dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.¹⁰

1.1.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung weiter ungenutzt bleibt und zusehends verfällt und die natürliche Sukzession der Brachfläche weiter voranschreitet.

¹⁰ WSW & Partner GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Talhaus – Waldgewann“ in der Stadt Hockenheim, März 2020

1.2 Schutzgut Fläche und Boden

1.2.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Die Fläche des Plangebiets beträgt 3.600 m², wovon ca. 3.000 m² bereits versiegelt sind.

Der Boden im Plangebiet zeichnet sich durch podsolige Braunerde mit Bändern aus Flugsand aus. Die Feldkapazität ist als sehr gering einzustufen, die Erodierbarkeit als gering bis sehr gering. Die Wasserdurchlässigkeit wurde durch die vorhandene Überbauung und flächige Versiegelung anthropogen verändert, weshalb hierzu keine konkrete Aussage getroffen werden kann. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch.¹¹

Das Gebiet liegt in einem Bereich mit geringem Radonanteil (<20.000 Bq/m³)¹², Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für den Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Da das Plangebiet bereits anthropogen überformt ist, gilt das Vorkommen von Bodendenkmälern sowie die Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte als unwahrscheinlich.



Abbildung 15 Gebäudebestand

¹¹Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden, Stand 01.02.2019

¹² Bundesamt für Strahlenschutz: http://www.bfs.de/SharedDocs/Bilder/BfS/DE/ion/umwelt/radon-karte-boden.jpg?__blob=poster&v=12, Stand 01.02.2019



Abbildung 16 derzeitiger Zustand des Parkplatzes - (Juni 2019)

1.2.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden ergeben.

1.3 Schutzgut Wasser

1.3.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 300 m westlich des Plangebiets verläuft der Hardtbach. Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg etwa 94 m über Normal Null (NHN). Das Gebiet tangiert kein Wasserschutzgebiet. Entlang des sich in der Nähe befindlichen Hardtbachs sind Hochwasserschutzanlagen zu finden. Die kontinuierliche Überflutungsfläche endet westlich des Waldgebietes, außerhalb des Plangebiets allerdings befindet sich die Ausweisung der Hochwasserrisikogebiete für den Bereich derzeit in der Fortschreibung.¹³

Der Jahresniederschlag liegt etwa bei 750mm im Jahr.¹⁴

¹³ Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 01.02.2019

¹⁴ Ebd., Stand 01.02.2019

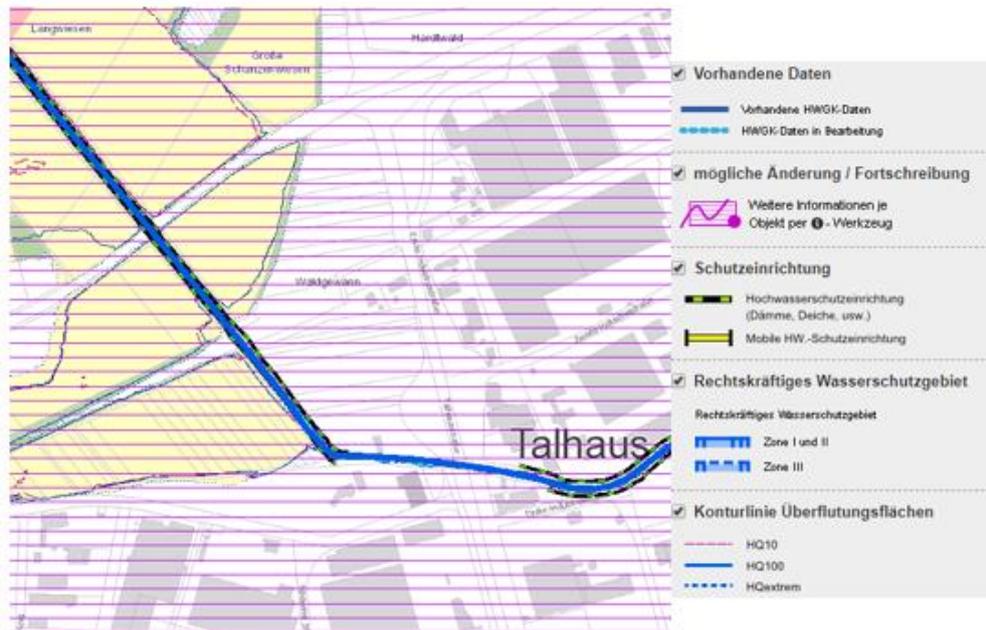


Abbildung 17 Hochwasserrisikokarte (Quelle: ebd.; Stand: 04.02.2019)

Innerhalb des Plangebietes sind Quartäre und Pliozäne Kiese und Sande als Grundwasserleiter vorhanden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Ergiebigkeit der hydrologischen Einheiten jedoch hoch. Die Durchlässigkeit der oberen Grundwasserleiter ist als sehr.¹⁵

Durch Versiegelung und Verdichtung großer Teile der Fläche ist der Grundwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes bereits vorbelastet.

1.3.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung weiterhin bestehen bleibt und somit auch der aktuelle Umweltzustand innerhalb des Plangebiets nicht verändert wird.

1.4 Schutzgut Orts und Landschaftsbild / Naherholung

1.4.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Das Bild einer Landschaft wird im Wesentlichen von der Geländegestalt und der vorherrschenden Landnutzung geprägt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hockenheimer Rheinbogen“ (2.26.028). Dessen Schutzzwecke lauten wie folgt:

1. die Sicherung und Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Einheit des "Hockenheimer Rheinbogens";
2. die Sicherung des ökologisch notwendigen Ergänzungsraumes für die Naturschutzgebiete und ihre Tier- und Pflanzenwelt;
3. die Erhaltung der zum Teil durch Gehölze gegliederten, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der alten Rheinmäander;

¹⁵ (vgl.) <http://maps.lgrb-bw.de> (Zugriff: 22.07.2019)

4. die Sicherung und Offenhaltung der für durchziehende und überwinternde Vogelarten erforderlichen Niederungsflächen als international bedeutende Rast- und Nahrungsräume;

5. die Erhaltung der ausgedehnten offenen und landwirtschaftlich genutzten Niederungsflächen als Teil der Kulturlandschaft in der Rheinaue, als ökologischer Ausgleichsraum für die dicht besiedelte und intensiv genutzte Umgebung und als wichtiges Erholungsgebiet im Ballungsraum.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist nach Norden hin v.a. durch Forst- und Landwirtschaftsflächen geprägt, im Osten und Süden des Gebietes schließen sich jedoch hauptsächlich Gewerbegebiete an. Auch innerhalb der Fläche und südwestlich angrenzend daran befinden sich bereits Gebäude, weshalb das Gebiet als anthropogen überformt bezeichnet werden kann. Eine Gliederung des Raums durch relevanten Baum-, Strauch- oder Heckenbewuchs oder sonstige belebende Landschaftselemente fehlen in dem Gebiet weitgehend. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche mit einem nur sehr schwach ausgeprägten Relief. Das Plangebiet selbst weist keine Bedeutung für die Naherholung auf, die angrenzenden Waldflächen sowie die daran angrenzende Offenlandschaft hingegen schon.

1.4.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild/ Naherholung ergeben.

1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen baulichen Anlagen keine Kultur- und Sachgüter.

1.6 Schutzgut Klima und Luft

1.6.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Größere, zusammenhängende klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Straßen wirken aufgrund ihrer Wärmespeicherkapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung von den nahegelegenen Waldflächen. Die mittlere jährliche Globalstrahlung ist mit 1088 kWh/m eher gering.¹⁶

Das Plangebiet wird vor allem durch verkehrsbedingte Immissionen der Talhausstraße belastet.

1.6.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft ergeben.

1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

1.7.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Die Fläche selbst besitzt keinen Wert für die Naherholung.

Störungen auf der Fläche entstehen betriebsbedingt durch die Gewerbebetriebe östlich der Talhausstraße ebenso wie verkehrsbedingt von der Talhausstraße selbst.

¹⁶ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 23.07.2019

1.7.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen bezüglich des Schutzgutes Mensch ergeben.

1.8 Natura 2000- Schutzgebiete



Abbildung 18 FFH- und Vogelschutzgebiete (Quelle: ebd. Stand: 04.02.2019)

1.8.1 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wald ist als Vogelschutzgebiet markiert¹⁷. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim-Mannheim“. Dieses Schutzgebiet ist im Gesamten eine Rheinniederungslandschaft mit Altrhein, Altrheininseln mit Auwaldbeständen, ausgedehnten Niederungswiesen und Feldern, Riedflächen und Röhrichten sowie alten Kies- und Ziegeleigruben, Feldgehölzen und Hecken.

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von Natura 2000- Schutzgebieten.

1.8.2 Wirkprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen bezüglich dieses Schutzgutes ergeben.

¹⁷Geoportal Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 23.07.2019

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die **möglichen erheblichen** Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

zu beschreiben. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

Die Untersuchungstiefe der Umwelprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen infolge der Belange der Anlage 1, Nr. 2 b, aa – hh:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz infolge		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigungen auch der umliegenden Bereiche der Fauna und Flora durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKW) ▪ Verlust von Sukzessionsflächen sowie temporärer Verlust solitärer Gehölze ▪ Abrissarbeiten sind erforderlich
	Anlage- und betriebsbedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Ruderalflächen in sehr geringem Umfang durch dauerhafte Versiegelung und somit Verlust als Lebensraum für Tiere / Pflanzen ▪ Verlust von überwiegend geringwertigen Vegetationsflächen, dieses bioökologische Entwicklungspotenzial geht allerdings fast vollständig verloren. ▪ Verlust von Fläche als Lebensraum. Es ist von einer geringen Beeinträchtigung für die Flora und Fauna auszugehen, da wertvolle Lebensraumelemente innerhalb der Fläche fast vollständig fehlen und die Fläche nur zeitweise von Allerweltarten als Nahrungs- und Durchzugsraum aufgesucht wird. Diese sind weit verbreitet, anpassungsfähig und ungefährdet.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Beeinträchtigung besonders geschützter bzw. stöempfindlicher Arten und Lebensräume kann insbesondere aufgrund der derzeitigen Vorbelastungen (Versiegelung) und der damit einhergehenden geringen Lebensraumausstattung und der bereits vorhandenen Störungen im Umfeld der Fläche weitgehend ausgeschlossen werden. ▪ Im Hinblick auf die betriebsbedingte Wirkung sind in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Störungen durch die bestimmungsgemäße Nutzung im Falle der Planung möglich. Zusätzliche maßgeblich erhöhte Emissionswerte oder Störungen durch die Nutzungen sind auf Grund der Geringfügigkeit der Verkehrserhöhung und des Betriebs der Bäckerei und Hotel/Boardinghouse nicht zu erwarten.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringfügige Beeinträchtigung des Bodengefüges durch dauerhafte Versiegelung / Verdichtung, Verlust von Bodenfunktionen, Entfernung von Oberboden, reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens, da Gebiet bereits Teilversiegelt ist. ▪ Verringerung der Versickerung ▪ Verlust von Lebensräumen, Entfernung der Vegetation, Störung von Lebensfunktionen in geringem Ausmaß, da aktuell kaum Flora vorhanden ist ▪ Auf Grund des geringen Umfangs der Planung und Neuinanspruchnahme der Schutzgüter wird die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen nicht beeinträchtigt.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen.
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nur mit geringen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen, da das Gebiet bereits heute einen gewissen Grad an Störwirkungen aufweist.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Bauabfällen zu rechnen.
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art- und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.

der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung

Der Wert der Fläche als Lebensraum wildlebender Arten ist als gering zu qualifizieren; Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes und den Ergebnissen der Artenschutzprüfung nicht besonders betroffen. Tangiert wird eine außerhalb des Plangebietes befindliche Graureiherkolonie während der Bauphase. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Naturschutzbehörde wurden Maßnahmen für die Avifauna festgelegt, die im Rahmen der Baumaßnahmen und der Baugestaltung zu beachten sind. Die Maßnahmen sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten und im Rahmen der Bauplanung bzw. Baumaßnahmen zu beachten. Sonstige Störungen und Beeinträchtigungen empfindlicher Lebensräume im funktionalen Umfeld der Fläche sind nicht ersichtlich. Daher ist zum derzeitigen Kenntnisstand insgesamt von einem geringen Konflikt für das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen infolge der Belange der Anlage 1, Nr. 2 b, aa – hh:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden infolge		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Während der Bauarbeiten werden die Böden innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Umgebung mit Maschinen / Arbeitsgeräten befahren. ▪ Temporäre Flächeninanspruchnahme für die Lagerung von Baumaterialien / Baumaschinen auf unbefestigten Flächen. Dies kann sowohl zu einer qualitativen Veränderung der Bodeneigenschaft als auch zu einer Bodenverdichtung führen (Verringerung des Porenvolumens, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens, Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel). Aufgrund der Vorbelastung des Bodens (versiegelte Flächenteil, Wirtschaftsweg) und dem geringen Bestand an Vegetation ist die baubedingte Wirkung auf den Boden als gering einzustufen. ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung ▪ Stoffeintrag: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.
	Anlage- und betriebsbedingt:	<p>Es ist Anlage- und betriebsbedingt mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch dauerhafte Versiegelung / Verdichtung, Jedoch erfolgt in Summe im Vergleich zum Bestand sogar eine geringe Teilentsiegelung Daher sind Negativwirkungen auf den Boden im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht gegeben. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion wird durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens bestimmt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt

		<p>oder ganz unterbunden. Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich demnach vorrangig durch Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen / -verdichtungen und Versiegelung. Dies führt zwangsläufig zu einer Veränderung der Bodenverhältnisse in den Teilen des Plangebiets, die derzeit noch nicht überbaut sind. Durch Bodenumlagerungen und Bodenaufschüttungen verändert sich der aktuell vorhandene Bodentyp. Der organische Auflagehorizont und Teile des darunter liegenden Mineralhorizonts des anstehenden Bodens werden entfernt, umgelagert oder überdeckt. Je nach Art des für Auffüllungen verwendeten Bodenmaterials kann es zu zusätzlichen Nähr- und Schadstoffbelastungen des anstehenden Bodens (bzw. des Grundwassers, siehe unten) kommen. Es entstehen Rohböden, bei denen der Prozess der Bodenentwicklung von vorne beginnen muss. Ein neues biologisches Gleichgewicht im Boden wird sich erst nach einer gewissen und standörtlichen Bedingungen abhängigen Konsolidierungszeit einstellen. Jedoch sind in dem Gebiet bereits weite Teile der Fläche versiegelt, weshalb die negativen Auswirkungen sehr gering ausfallen.</p> <p>Nutzungs-/ betriebsbedingte Wirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Umsetzung der geplanten Nutzungen ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen. Entstehende Abfälle, werden durch das kommunale System der Abfallentsorgung ordnungsgemäß verwertet. Für Gefahrenstoffe im Sinne der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV; 10.12.2001) besteht die Verpflichtung entsprechende Abfälle, bzw. Geräte getrennt zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Beachtung der Entsorgungsvorschriften ist also nicht von einer Einwirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen. ▪ dauerhafte Flächeninanspruchnahme ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch dauerhafte Versiegelung / Verdichtung, ▪ Verlust von Bodenfunktionen, ▪ Entfernung von Oberboden, ▪ reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens ▪ Verringerung der Versickerung ▪ (alles in geringem Ausmaß oder gar reduziert da bereits weite Teile der Fläche versiegelt sind und durch die Maßnahme Flächen teils versiegelt werden)
<p>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</p>	<p>Baubedingt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe Ausführungen unter aa)
	<p>Anlage- und betriebsbedingt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe Ausführungen zu aa)
<p>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</p>	<p>Baubedingt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit temporären Beeinträchtigungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen während der Baumaßnahmen zu rechnen.
	<p>Anlage- und betriebsbedingt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
<p>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</p>	<p>Baubedingt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Bauabfällen zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.

	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art- und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf durch die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Bewertung

Mit der Realisierung des Plangebietes ist keine Neuversiegelung verbunden, da bereits weite Teile der Fläche versiegelt sind. Rechnerisch ist mit der Umsetzung des Vorhabens sogar eine Teilentsiegelung von etwa 500 qm verbunden. Auf Grund der geringen räumlichen Ausdehnung und da durch die Planung nur bereits gestörte Böden beeinträchtigt werden, wird die Eingriffswirkung in das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Wasser

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen infolge der Belange der Anlage 1, Nr. 2 b, aa – hh:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bereits beschriebene, mögliche Bodenverdichtung hat Einfluss auf den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung. Hierbei ist insbesondere die Reduzierung der Sickerwassermenge von Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Gebietes, fällt die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts voraussichtlich gering aus. Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden werden.

	Anlage- und betriebsbedingt:	<p>Anlagebedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die geplante Neuversiegelung bisher offen liegender Flächen sind eine Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens im Plangebiet, sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Wie bereits erwähnt fällt die Neuversiegelung im Gebiet gering aus, da bereits weite Teile versiegelt sind. Es wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen. Dieser Wasseranfall ist möglichst naturnah und schadlos innerhalb oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet zurückzuhalten, bzw. wenn möglich zu versickern. Empfehlenswert ist hierbei auch die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge. Falls für Auffüllungen Fremdmaterial verwendet wird, kann es je nach Art des verwendeten Bodenmaterials zu zusätzlichen Nähr- und Schadstoffbelastungen des Grundwassers kommen. ▪ Eine zusätzliche Versiegelung kann grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung beitragen. <p>Nutzungs-/ betriebsbedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser z.B. durch zusätzlich entstehenden Verkehr ist nicht zu erwarten.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe Ausführungen unter aa)
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit temporären Beeinträchtigungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen während der Baumaßnahmen zu rechnen.
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Bauabfällen zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art- und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.

Ressourcen		
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf durch die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Bewertung

Eine Neuversiegelung findet nicht statt. Weiterhin werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen wie Dachbegrünung und die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen vorgegeben, weshalb im Gebiet durch die Planung von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden kann. Gerade die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Materialien kann helfen die negativen Auswirkungen zu begrenzen bzw. zu reduzieren.

Bei summarischer Betrachtung ist nach Umsetzung der Planung mit geringfügigen Positivwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen infolge der Belange der Anlage 1, Nr. 2 b, aa – hh:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Somit sind die baubedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen. Störungen durch Baumaschinen sind ebenfalls nur temporär
	Anlage- und betriebsbedingt	<p>Anlagebedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Da das Gebiet bereits heute teilweise bebaut ist, ebenso wie das nähere Umfeld des Gebietes, ergibt sich anlagebedingt keine weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als bisher. Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sorgen dafür, dass das Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird. <p>Nutzungs-/ betriebsbedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nur in geringem Maße zu erwarten (u.a. durch Kundenverkehr und parkende Autos)
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> siehe Ausführungen unter aa)
	Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Es ist mit geringen temporären Beeinträchtigungen durch Lärm während der Bauphase zu rechnen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen.

me und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	Baubedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
	Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art- und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung

Derzeit stellt sich das brachliegende Gelände mit der Bauruine als ungepflegtes Gelände dar. Durch die Neubebauung mit entsprechenden Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück sind hingegen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Zum Schutz des Ortsbildes werden entsprechende Festsetzungen zum Baukörper und der Gestaltung und Größe von Werbeanlagen getroffen. Dadurch ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, welches durch die jetzige Situation in seinem Randbereich bereits vorbelastet ist.

2.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen infolge der Belange der Anlage 1, Nr. 2 b, aa – hh:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit infolge		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,	Baubedingt	▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind die bau-

soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten		bedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen. Zudem befindet sich im Umfeld lediglich ein Wohngebäude und ansonsten Gewerbebetriebe.
	Anlage- und betriebsbedingt	<p>Anlagebedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlagebedingt sind durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. <p>Nutzungs-/ betriebsbedingte Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Anlagebedingte Nutzung (Bäckerei und Boardinghouse) wird es voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, wodurch eine geringfügige Störung der Umgebung resultieren kann. ▪ Ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen zum Nachbargrundstück (Wohnnutzung) aufgrund der Parkplatznutzung notwendig sind, ist im weiteren Planungsverlauf zu ermitteln.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Baubedingt	▪ siehe Ausführungen unter aa)
	Anlage- und betriebsbedingt	▪ siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist mit geringen temporären Beeinträchtigungen durch Lärm während der Bauphase zu rechnen. ▪ Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen während der Baumaßnahmen über das gesetzlich zulässige Maß hinaus ist nicht zu rechnen.
	Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nur mit geringen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	Baubedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
	Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art- und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. Es ist von einer bestimmungsgemäßen Entsorgung auszugehen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Aus-	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.

maß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Planung wird sich lediglich durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen eine mäßige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ergeben. Schalltechnische Auswirkungen auf das Wohngebäude im Südwesten sind im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist mit keinen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

2.7 Schutzgut Klima

Auf Grund der Geringfügigkeit der Planung, der bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung, sowie der intensiven Nutzungsstruktur im Planumfeld, ergeben sich aus der vorgesehenen Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.8 Schutzgebiete

Die Verträglichkeit der Planung ist im Rahmen einer Natura 2000 Vorprüfung nachzuweisen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Auswirkungen das angrenzende Vogelschutzgebiet nicht zu erwarten, da es sich um eine Bestandsüberplanung und um eine verhältnismäßig geringe Neuinanspruchnahme von Flächen handelt. In Summe werden ca. 500 qm entsiegelt. Auch die geplanten Nutzungen lassen keine relevanten Beeinträchtigungen erwarten, zumal im direkten Umfeld des Plangebietes bereits verschiedene Vorbelastungen existieren (Wohngebäude, Gewerbegebiet, Talhausstraße).

2.9 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem abgeführt.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effiziente Nutzung von Energie

Solaranlagen sind zulässig. Die entsprechende energetische Ausrichtung des Gebäudes ist möglich.

2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es bestehen keine derartigen Gebiete.

2.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Es sind keine Vorhaben zu erwarten, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

2.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulative Wirkungen

2.13.1 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Die nachfolgende Tabelle führt potentielle Wechselwirkungen auf.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Emissionen (Schall, optische Wirkungen) Konkurrierende Raumanprüche	Störungen (Schall, Licht, Verdrängung, Nutzung)	Inanspruchnahme / Versiegelung, Verdichtung, Bearbeitung, Umlagerung	Nutzung als Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung Stoffeintrag	Emissionen von Schadstoffen durch Anlagenbetrieb.	Schadstoffeintrag	-
Tiere/ Pflanzen	Erholung, Naturerlebnis	Gegenseitige Wechselwirkungen in den einzelnen Habitaten	Bodenbildung, Erosionsschutz	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Vegetation als Wasserspeicher	Vegetationseinfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung, Einfluss auf Mikroklima	Artenreichtum und Vegetationsbestand beeinflusst strukturelle Vielfalt und Eigenart	-
Fläche / Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Rohstoffgewinnung	Lebensraum, Standortfaktor	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentation, Schadstofffiltration, Wasserspeicher	Erwärmung u. Austrocknung beeinflussen Bodenleben u. Erosionsgefahr	Staubbildung, Einfluss auf Mikroklima	Archivfunktion, Veränderung durch Intensivnutzung oder Abgrabungen
Wasser	Lebensgrundlage, Trink-, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Stoffverlagerung, Beeinflussung der Bodenart und -struktur	Niederschlag, Stoffeintrag	Mikroklima, Nebel-, Wolkenbildung	Gewässer als Strukturelemente, Veränderung bei Extremereignissen (Hochwasser, Erosion)	Substanzschädigung
Klima/ Luft	Lebensgrundlage Atemluft, Wohlbefinden	Vegetation beeinflusst Kaltluftentstehung und -transport, dient der Reinigung und beeinflusst die Luftfeuchte	Winderosion	Gewässertemperatur, Wasserbilanz (Grundwasserneubildung), Belüftung	Strömung, Wind, Luftqualität, Durchmischung, O ₂ -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung von Klimazonen	Wachstumsbedingungen, Ausprägung Landschaft	Substanzschädigung

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Landschaft	Erholungseignung, Wohlbefinden, Lebensraum	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerlauf, -scheiden	Einflussfaktor auf Mikroklima	Unterschiedliche Stadt-/Kulturlandschaften (ggf. Konkurrenz)	Häufig charakteristische landschaftsbildprägende Elemente

Auf Grund der geringen Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter, sowie der geringen Konfliktintensität in den jeweiligen Schutzgütern ist davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen in den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

2.13.2 Kumulative Auswirkungen

Da im direkten Umfeld des Plangebietes bereits ein Gewerbegebiet existiert, ist davon auszugehen, dass durch das geringe Ausmaß der Planung keine zusätzlichen kumulativen Auswirkungen auftreten werden.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Verringerung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den derzeitigen geringen Anteil von Grünflächen und Vegetationsbeständen im Plangebiet ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Durch die Neupflanzung von ca. 20 Bäumen 1. und 2. Ordnung wird auch die geringe, temporäre Beeinflussung des Schutzgutes ausgeglichen werden können. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass in der Vergangenheit bereits Teile des Gehölzbestandes insbesondere eine ausgeprägte Pappel gerodet wurde. Daher ist bei der Beurteilung auf den Zustand vor den Rodungsarbeiten abzielen.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens¹⁸ wurden verschiedene Maßnahmen erarbeitet, die die Belange der dortigen Fauna besonders berücksichtigt. Dabei werden folgende Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen vorgeschlagen.

- **V1 Rodung aller Gehölze (Gebüsche) während des gesetzlichen Rodungszeitraums:**

Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

- **V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

¹⁸ WSW & Partner GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Talhaus – Waldgewann“ in der Stadt Hockenheim, März 2020

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

• **V3 Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Graureiherbrutkolonie**

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in den gesamten Bauablauf eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde ab. Die ÖBB ist in vorliegendem Fall i.V.m. den Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V5 zu verstehen.

Die ökologische Baubegleitung hat darüber hinaus die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie im vorliegenden Fall die Verhinderung von Vergrämungen des Graureihers während der Brutzeit durch optische Störungen beim Einsatz von Kransystemen.

• **V4 Kombiniertes Verfahren aus Dreh- und Autokran während Brutzeitraum des Graureihers**

Während des Brutgeschäfts des Graureihers (witterungsabhängig ab ca. Mitte Februar bis Ende Juni/Mitte Juli) muss ein störungsfreier Anflug (Gleitflug) zu der Brutkolonie gegeben sein. Die Hauptnahrungshabitate sind im Bereich der in ca. 2,0 – 3,5 km nördlich des Plangebiets gelegenen Ketscher Rheininsel und der Seen zu verorten. Ein Drehkran, welcher die Gesamthöhe des derzeitigen Gebäudes deutlich überragt, könnte deshalb Vergrämungseffekte auf die anfliegenden Altvögel aus nördlicher und nordwestlicher Richtung während des Brutgeschäfts haben. Somit können Störeinflüsse den einschlägigen Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen und in Folge die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Durch die Verwendung eines Autokrans, dessen Arm nur während des Anhebens von Baumaterialien angehoben wird und der einen deutlich geringeren Schwenkbereich in 12 m Höhe hat, können potenzielle Störungen weitestgehend vermieden werden. Da die ausschließliche Verwendung eines Autokrans zu unverhältnismäßigen Mehrkosten führen würde, soll ein kombiniertes Verfahren aus Autokran und Drehkran als Vermeidungsmaßnahme (V4) zur Anwendung kommen: Bis zum Erdgeschoß (ca. 3,50 m) soll ein höhenverstellbarer Drehkran eingesetzt werden. Für den Aufbau der Holzmodule (1. bis 3. OG) soll später ein Autokran zum Einsatz kommen, der eine Einsatzhöhe von 12 m nicht überschreiten darf, um Störeinflüsse in kritischer Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

Optische und akustische Störeinflüsse durch (Rück-)Baumaßnahmen werden aufgrund der Vorbelastungen (hohes Verkehrsaufkommen an der Talhausstraße, Gewerbe- und Wohnnutzungen, etc.) erfahrungsgemäß als minder relevant beurteilt. Idealerweise wären sowohl der Gebäuderückbau als auch der Neubau in den brutfreien Zeitraum des Graureihers zu verlagern (Bauzeitregelung), um auch solche Störungen vollständig zu vermeiden. Ein späterer Baubeginn mit etwaigen Unterbrechungen in der darauffolgenden Brutsaison würde jedoch zu einem unverhältnismäßigen Gewinnentgang des Projektierers durch verzögerte Inbetriebnahme des geplanten Gewerbebetriebs führen. Deshalb wurden alternative Vermeidungsmaßnahmen (V4 i.V.m. V5) erarbeitet.

Die Umsatzeinbußen durch spätere Inbetriebnahme im Falle einer Bauzeitregelung würden ca. 112.000 € br./Mt. betragen. Eine ausschließliche Verwendung eines Autokrans, bei dem ein häufiges Absenken und Umstellen erforderlich ist, würde darüber hinaus zu einer Bauzeitverlängerung von 7 Monaten führen, woraus weitere Mehrkosten in Höhe von ca. 784.000 € br./Mt.⁸ resultierten.

⁸ Angaben der Fa. Wilhelmi (Email Architekturbüros BAUPLAN-Architekten v. 10.03.2020)

• **V5 Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.

Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

Diese Maßnahmen wurden im Verlauf des Planungsprozesses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und gewährleisten die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Zuge des Bebauungsplanes wird es zu der Errichtung eines Gebäudes für Bäckerei und Boardinghouse kommen, womit eine Neubebauung verbunden ist. Jedoch weist das Gebiet bereits einen hohen Grad an Versiegelung auf. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

- Festsetzung der GRZ auf 0,3, maximal 0,8 durch Stellplätze, Zufahren etc.
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Pflanzung Bäume 2. Ordnung

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Bau-maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zu Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht
- Beachtung der Vorgaben der § 12 BBodSchV
- Verwertbare Bauabfälle sollen wiederverwendet werden
- Überprüfung auf Kampfmittel
- Empfehlung von Radonmessungen

Schutzgut Wasser

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbe-seitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die folgende Maßnahme, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Begrenzung der maximalen Versiegelung durch das Festsetzen der GRZ
- Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort

Schutzgut Klima und Luft

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Festsetzung der Anlage von Baumpflanzungen
- Festsetzung einer Dachbegrünung

Schutzgut Landschaft

Durch die verbindliche Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen sowie der Vorgabe zu Bauform und Bauweise, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft minimiert.

Weiterhin sind Werbeanlagen nur sehr begrenzt zulässig und Anlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im Wechsel aufleuchtendem Licht sind ganz verboten.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch die bereits hohe Nutzungsintensität des Gebietsumfeldes ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung. Es sind, Stand jetzt, somit keine Maßnahmen zur Abminderung oder zum Ausgleich nötig.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden die für die geplante Überbauung vorhersehbaren Auswirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beschrieben. Vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden dabei Maßnahmen entwickelt und soweit mit den sonstigen abwägungsrelevanten Belangen vereinbar, als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Unter der Berücksichtigung dieser Bebauungsplaninhalte können abschließend die dann verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bewertet werden.

Bilanzierung

Durch die Bilanzierung wird die bei der Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation, schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche, rechnerisch ermittelt. Die Flächenermittlung für das Plangebiet basiert auf der geplanten Grundflächenzahl und den auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der vorhandenen Flächennutzungen bzw. -gestaltung berücksichtigt und differenziert bewertet. Ausgleichsrelevant sind hierbei nur die Flächen, welche einen zusätzlichen Eingriff durch den Bebauungsplan darstellen.

Ausgangszustand

Bezeichnung	Fläche (m²)	Davon versiegelt (m²)
Gebäude	453	453
Solitäre Gehölze	120	0
Parkplatz	2634	2634
Verbuschende Brachfläche	393	0
Gesamt	3600	3087

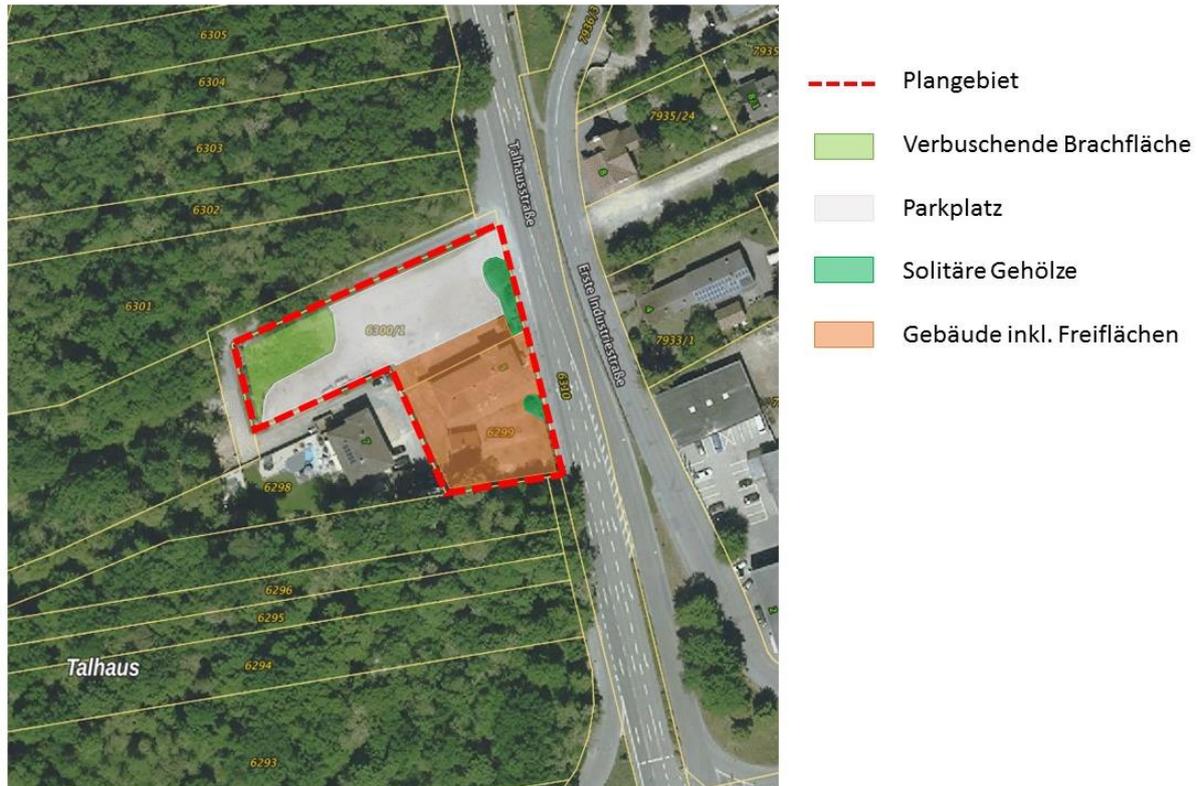


Abbildung 19 Bestandskarte (Quelle: Eigene Darstellung)

Geplanter Zustand

Fläche gesamt in m ²	Maximale Versiegelung (GRZ bis 0,8) in m ²
3.600	2.880

Trotz des Neubaus und des großflächigen Parkplatzes wird es durch die Begrenzung der GRZ auf maximal 0,8 keine Mehrversiegelung gegenüber dem aktuellen Stand geben. Es ist voraussichtlich sogar möglich, die Versiegelung von knapp 3.000 m² auf maximal etwas über 2.800m² zu senken. Es ist zudem festgesetzt, dass die verbleibenden 20% der Fläche gärtnerisch zu gestalten sind, vorzugsweise in von Pflanzbeete für Baumstandorte. Die sonstigen Grünflächen sollen in Form einer Wildblumenwiese angelegt werden. Weiterhin sind mindestens 20 Bäume I. bzw. II. Ordnung zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann auch hinsichtlich der Anzahl ein ausreichender Ersatz für die zwischenzeitlich gerodeten Bäume geschaffen werden. Die in diesem Bereich bereits gefällte Pappel an der Zufahrt wird dadurch ebenfalls ausreichend ersetzt. Allerdings ist ein gewisser Zeitraum notwendig, bis sich die neuen Bäume entsprechend entwickeln können.

Stellplatz- und Hofflächen sind zudem wasserdurchlässig zu gestalten, weshalb in diesen Bereich auch lediglich von einer Teilversiegelung gesprochen werden kann. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Dachfläche des Neubaus extensiv begrünt wird. Hierdurch kann ein deutlicher Positivbeitrag auf den Wasserhaushalt erreicht werden.

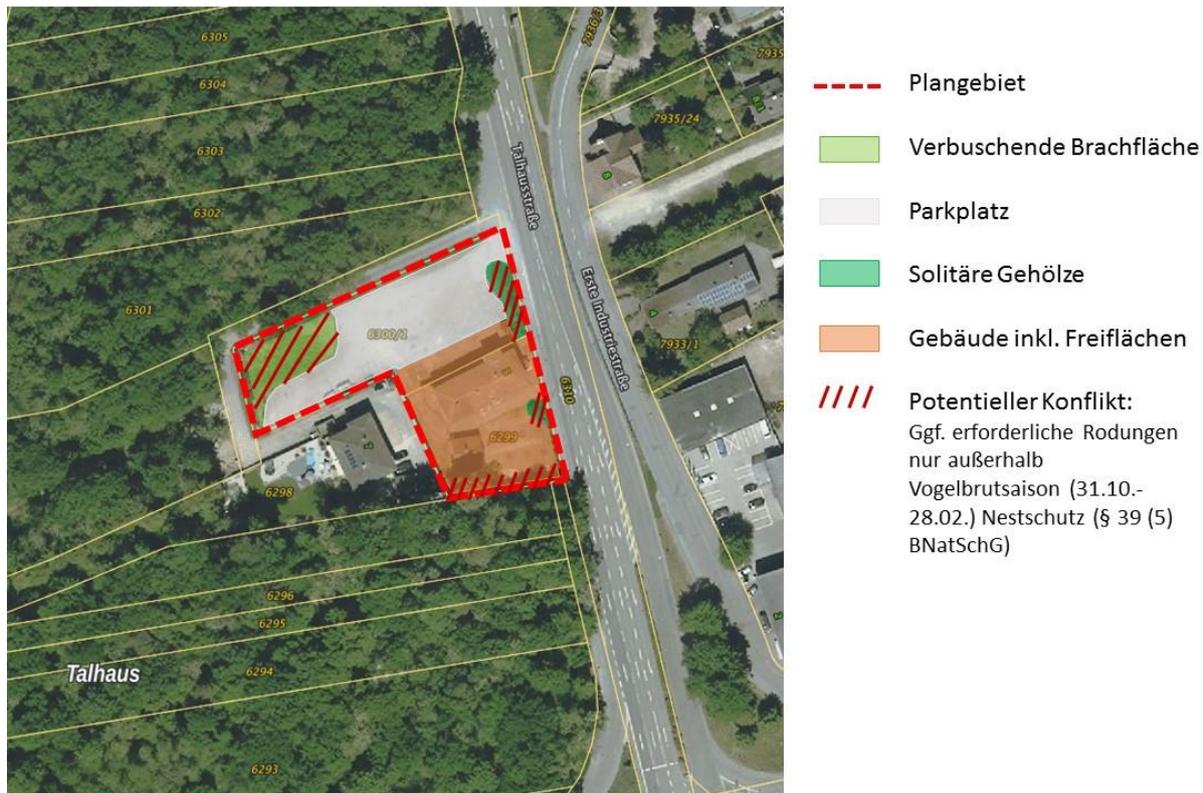


Abbildung 20 : Bestands- und Konfliktplan (Quelle: Eigene Darstellung)

Externe Maßnahmen

Durch die verbindliche Neupflanzung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Parkplätze, sind keine weiteren externen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes nötig. Sämtlicher Verlust von bestehender Vegetation und geplanter Versiegelung kann im Plangebiet durch die Entsiegelung von Flächen und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen selbst ausgeglichen werden.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Bestreben des Betreibers der zukünftigen Bäckerei aufgestellt. Die Fläche eignet sich sowohl aufgrund der Lage, der bereits eingetragenen Nutzungsart im Flächennutzungsplan und der Tatsache, dass die Fläche bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, weshalb keine Neuinanspruchnahme von ökologisch wertvollen Flächen nötig ist.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens bildet der Umweltbericht der in die Planunterlagen integriert wurde.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial wird als ausreichend betrachtet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ.

Die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt basieren insbesondere auf den Quellen der Referenzliste (Kapitel 8).

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

Nachzuweisen ist:

- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

Folgende Prüfungen sind dabei nach Errichtung der Anlage durchzuführen:

- Wurden die Pflanzmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt?

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalt

Das Areal des Bebauungsplans „Talhaus-Waldgewann“ liegt am nördlichen Rand der Stadt Hockenheim. Aktuell befinden sich in dem Gebiet ein nicht mehr genutztes Bestandsgebäude, sowie ein informeller Parkplatz. Gemäß § 12 BauGB handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage für den Bau und Betrieb einer Bäckerei mit Drive-In-Anlage sowie eines Boardinghouses/Hotel mit dazugehörigen Parkplätzen.

Umweltauswirkungen

Die natürlichen Schutzgüter werden durch die Planung keine maßgeblichen Beeinträchtigungen erfahren. Durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen werden die Fauna, der Boden und die Luft temporär beeinträchtigt. Die im Zuge der Baumaßnahmen nötige Rodung der Ruderfläche wird durch das Neupflanzen von 20 Bäumen 1. und 2. Ordnung ausgeglichen. Auch wird durch die Planrealisierung keine weitere Fläche neuversiegelt.

Maßnahmen

Der Verlust der bestehenden Vegetation wird durch die verbindliche Pflanzvorgabe von 20 Bäumen 1. und 2. Ordnung im Plangebiet ausgeglichen. Eine Neuversiegelung von Fläche findet nicht statt und muss somit nicht ausgeglichen werden. Durch die verbindliche Vorgabe zur Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien wird der natürliche Wasserhaushalt in dem Gebiet begünstigt.

Planalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Bestreben des Betreibers der zukünftigen Bäckerei aufgestellt. Die Fläche eignet sich sowohl aufgrund der Lage, der bereits eingetragenen Nutzungsart im Flächennutzungsplan und der Tatsache, dass die Fläche bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, weshalb keine Neuinanspruchnahme von ökologisch wertvollen Flächen nötig ist.

Gesamteinschätzung

Durch die Nutzung des Gebietes als informelle Parkplatzfläche und die bereits vorhandene anthropogene Überformung des Gebietes weist das Areal derzeit keine besondere ökologische Lebensraumfunktion auf. Auch der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die derzeitige Nutzung überformt und gestört. Durch die Teilentsiegelung von Flächen, das Anlegen von begrünten Dachflächen und die Gestaltung von Parkplätzen mit wasserdurchlässiger Oberfläche wird die natürliche Funktion des Wasserhaushaltes und des Bodens begünstigt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen können die Belange des lokalen Vogelvorkommens wie auch des Stadtbildes positiv beeinflusst werden.

7 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Strahlenschutz,
http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html;jsessionid=7F830E648E8BDDFF20C97B7890E6C35E4.2_cid391

Bundesamt für Strahlenschutz: http://www.bfs.de/SharedDocs/Bilder/BfS/DE/ion/umwelt/radon-karte-boden.jpg?__blob=poster&v=12

Geoportal Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-bw.de/>

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden

Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

WSW & Partner GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Talhaus – Waldgewann“ in der Stadt Hockenheim, März 2020