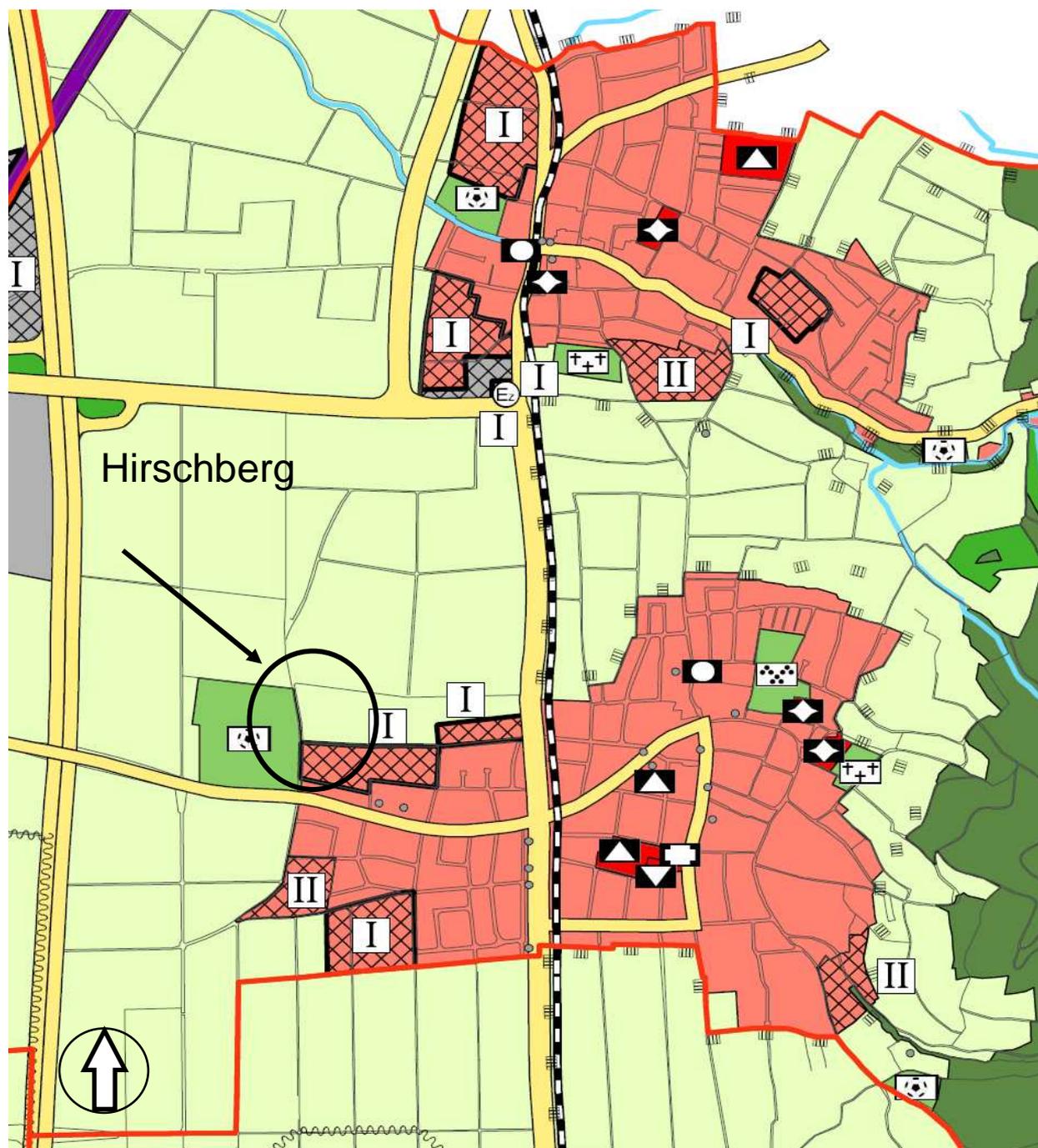




## Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20 in Hirschberg, Leutershausen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Gemeinbedarfsfläche  
Öffentliche Ordnung und Sicherheit



Aktuelle Plandarstellung



## Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20 in Hirschberg, Leutershausen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Gemeinbedarfsfläche  
Öffentliche Ordnung und Sicherheit



Ursprüngliche Darstellung des FNP



Darstellung des FNP nach Änderung



Entwurf vom 04.05.2010

### Darstellung im Flächennutzungsplan 2015/ 2020:

Fläche für die Landwirtschaft 1,1 ha

### Ziel des Änderungsverfahrens:

Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit 1,1 ha



## Flächennutzungsplan 2015 / 2020

### Wohnen

	Wohnbaufläche
	Gemeinbedarfsflächen
	Öffentliche Ordnung und Sicherheit
	Bildung
	Soziales und Gesundheit
	Kultur
	Seelsorge

### Nachrichtliche Übernahmen

	Entwicklungsfläche
	Zeitstufe I : bis 2015
	Zeitstufe II: 2016 bis 2020
	Altlast
	Altlastverdachtsfläche
	Natur- / Landschaftsschutzgebiet
	FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
	Wasserschutzgebiet
	Überschwemmungsgebiet
	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
	Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
	Gemarkungsgrenzen

### Arbeiten

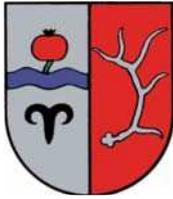
	Gewerbliche Baufläche
	Gemischte Baufläche
	Dorfgebiet
	Sonderbauflächen
	Militärische Einrichtung
	Flugplatz
	Hafenanlage
	Verkehrswirtschaft
	Wissenschaftliche Einrichtung
	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
	Sport- und Freizeitanlage
	Anlage mit sehr hohen Emissionen

### Freiraum

	Fläche für die Landwirtschaft
	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
	Wald
	Grünfläche
	Parkanlage
	Sport und Freizeitfläche
	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
	Friedhof
	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	Sondergebiet Landschaftsbau
	Abbaufläche
	Gewässer / Fließgewässer

### Infrastruktur

	Wasserversorgung
	Abwasserentsorgung
	Abfallentsorgung
	Energieversorgung
	Telekommunikation
	wichtige Straße / Verkehrsfläche
	Straßentunnel / Querung
	Fernbahn
	S-Bahn und Fernbahn
	Bahntunnel
	Stadtbahn
	Schiffahrtsweg
	Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
	Hochspannungsfreileitung



**GEMEINDE HIRSCHBERG**

**FNP-ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„HILFELEISTUNGSZENTRUM“**

**Teil A – Planungsbericht**

**Teil B - Umweltbericht**

**Fassung zum Feststellungsbeschluss**

Stand 19. April 2010

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A: Planungsbericht</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage im Raum und Bestandssituation</b>	<b>1</b>
<b>3 Altstandorte</b>	<b>2</b>
<b>4 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
4.1 Rechtsgrundlagen	4
4.2 Regionalplan Unterer Neckar	5
4.3 Gültiger Flächennutzungsplan	6
4.4 Standortalternativen	6
<b>5 Bestand</b>	<b>9</b>
5.1 Städtebauliche Situation	9
5.2 Erschließung	9
5.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet	9
<b>6 Planinhalte</b>	<b>10</b>
6.1 Vorhabensbeschreibung HLZ	10
6.2 Planung - Flächennutzungsplan	11
6.3 Planung - Bebauungsplan	11
6.3.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen	12
6.3.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	13
<b>7 Zusammenfassung aus dem Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b>	<b>16</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>16</b>
<b>2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>	<b>16</b>
2.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	17
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 berücksichtigt wurden.	18
2.2.1 Fachgesetze	18
2.2.2 Fachpläne	21

<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>22</b>
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	22
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
	<i>3.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung</i>	26
	<i>3.2.2 Bei Durchführung der Planung</i>	27
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
	<i>3.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen</i>	29
	<i>3.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i>	29
	<i>3.3.3 Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz</i>	32
	<i>3.3.4 Maßnahmenumsetzung</i>	34
3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>34</b>
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	35
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	35
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	35
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich in rot)	1
Abbildung 2: Verortung Altstandorte	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte	5
Abbildung 4: FNP 2015/ 2020	6
Abbildung 5: Verortung der potentiellen Standorte	8
Abbildung 6: Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach Biotopwert	33

## Teil A: Planungsbericht

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die bestehenden Feuerwachen der freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen entsprechen nicht mehr den Anforderungen eines zukunftsfähigen Brandbekämpfungskonzeptes. Der kommunale Bauhof ist auf mehrere Standorte im Gemeindegebiet verteilt und teilweise seit Jahren nur provisorisch untergebracht. Im Zuge einer Neubaumaßnahme sollen nun an einem strategisch günstig gelegenen Standort in der Nähe des Autobahnzubringers die Feuerwehren, der Bauhof und das Deutsche-Rote-Kreuz (DRK) im Neubau des sogenannten Kommunalen Hilfeleistungszentrum (HLZ) zusammengefasst werden.

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilfeleistungszentrum“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des HLZ zu schaffen.

Um einen geeigneten architektonischen Entwurf (Vorplanung) für den Neubau eines „Einsatzzentrums“, bestehend aus Freiwilliger Feuerwehr, Deutschem Roten Kreuz und Bauhof zu finden hat die Gemeinde Hirschberg einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Bebauungsplan ist auf diese Vorplanung abzustimmen.

### 2 Lage im Raum und Bestandssituation

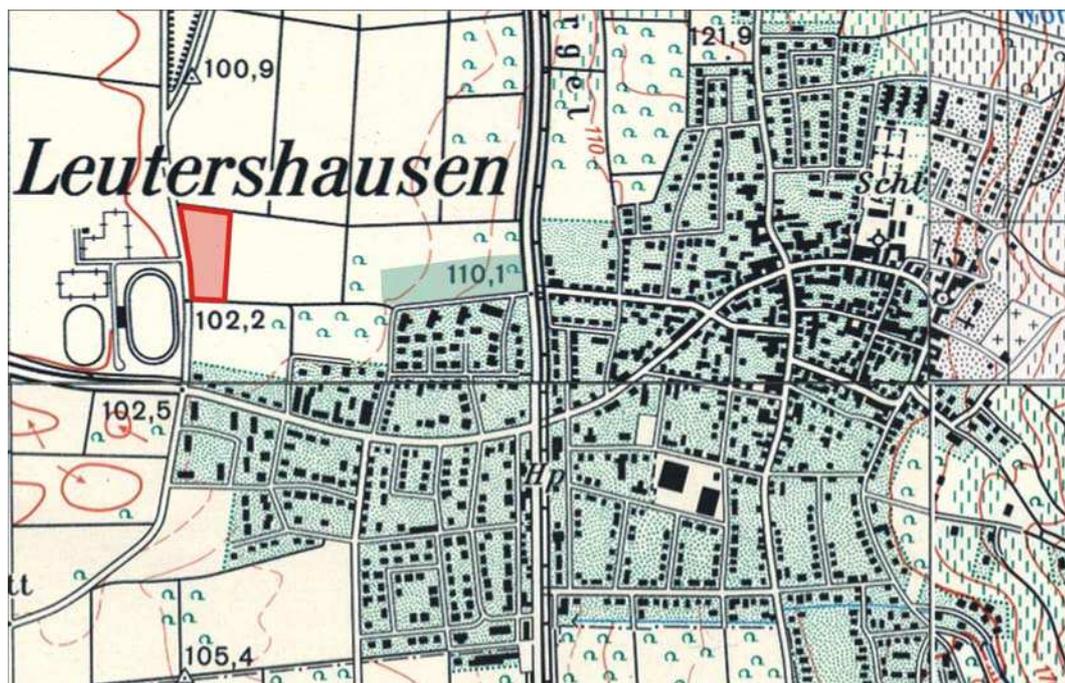


Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich in rot)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Leutershausen, südlich des Autobahnzubringers zur A5 in direkter Nachbarschaft zum Sportzentrum Leutershausen. Erschlossen wird das Gebiet von der westlich angrenzenden Galgenstraße. Westlich der Galgenstraße befinden sich die Sportanlagen mit Parkplätzen.

Im Süden, in einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich entlang der Heddesheimer Straße eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern. In etwa 300 m Entfernung Richtung Osten, getrennt durch Ackerflächen, befindet sich das Wohngebiet „Südlich der Weinheimer Straße“, das laut gültigem Bebauungsplan nach Norden arrondiert wird.

Nach Norden grenzt die landwirtschaftlich genutzte Freihaltezone zwischen Großsachsen und Leutershausen an.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 3636 mit einer Größe von ca. 1,13 ha und ist unbebaut (Ackerfläche).

### 3 Altstandorte

Die im kommunalen HLZ zusammengeführten Nutzungen (Feuerwehr, Bauhof und DRK) verteilen sich zurzeit auf 5 Standorte im Gemeindegebiet (s. Abbildung 2).

Standort	Adresse Flst.-Nr.	Flächengröße	Geplante Nutzung
Leutershausen Bauhof und Bücherei	Fenchelstraße 13 Flst.-Nr. 2.815	1.316 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung 1.316 m <sup>2</sup>
Leutershausen Bauhof ge- genüber Rat- haus	Großsachsener Straße Flst.-Nr. 453, 454, 455, 456	1.983 m <sup>2</sup> (davon 770m <sup>2</sup> als Rathaus- Parkplatz)	ca. Wohnnutzung 1.200m <sup>2</sup> Rathaus-Parkplatz 770m <sup>2</sup>
Leutershausen Feuer- wehr+DRK	Raiffeisenstraße 8 Flst.-Nr. 650	595 m <sup>2</sup>	noch offen (evtl. gemischte Nut- zung oder Ge- meinbedarf)
Großsachsen Feuerwehr	Riedweg 1 Flst.-Nr. 5003	1.458 m <sup>2</sup>	noch offen (evtl. gemischte Nut- zung oder Ge- meinbedarf)
Großsachsen DRK	Am Mühlgraben 1	Fläche bleibt außen vor (nur 3 Garagen)	-



Abbildung 2: Verortung Altstandorte

In Leutershausen ist der Bauhof an zwei Standorten untergebracht (gegenüber Rathaus und in der Fenchelstraße zusammen mit der Bücherei). Durch die Verlagerung des Bauhofes an den Standort HLZ werden rund 2.500 m<sup>2</sup> innerörtliche Flächen frei, die im Sinne einer Innenentwicklung

zukünftig entsprechend der benachbarten Bebauung als Wohnbaufläche genutzt werden sollen (s. oben stehende Tabelle). Für die Bücherei in der Fenchelstraße wird ein neuer Standort innerhalb des Gemeindegebietes gesucht.

Die Feuerwehr Großsachsen und Leutershausen sind ebenfalls bisher auf zentral gelegenen, innerörtlichen Flächen in dem jeweiligen Ortteilen untergebracht. Die konkrete Nutzung der im Zuge der Zusammenlegung frei werdenden Flächen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) ist noch offen. Angedacht ist eine gemischte Nutzung oder die Nutzung als Gemeinbedarfsflächen.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252).

## 4.2 Regionalplan Unterer Neckar



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte  
(Geltungsbereich in rotem Kreis)

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar von 1994 stellt die Flächen des Plangebietes als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb) dar (s. Abbildung 3).

Die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind überlagernd als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ sowie als „Grünzäsur“ ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebietes stellt keine Einschränkung des schutzbedürftigen Bereiches sowie der Grünzäsur dar, da diese nicht tangiert werden.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist im Regionalplan der Verlauf einer Gasfernleitung dargestellt.

### 4.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Westlich der Galgenstraße ist eine Sport- und Freizeitfläche und im Bereich zwischen Plangebiet und vorhandener Wohnbebauung an der Heddesheimer Straße eine Entwicklungsfläche Wohnen (Zeitstufe I) dargestellt (s. Abbildung 4).

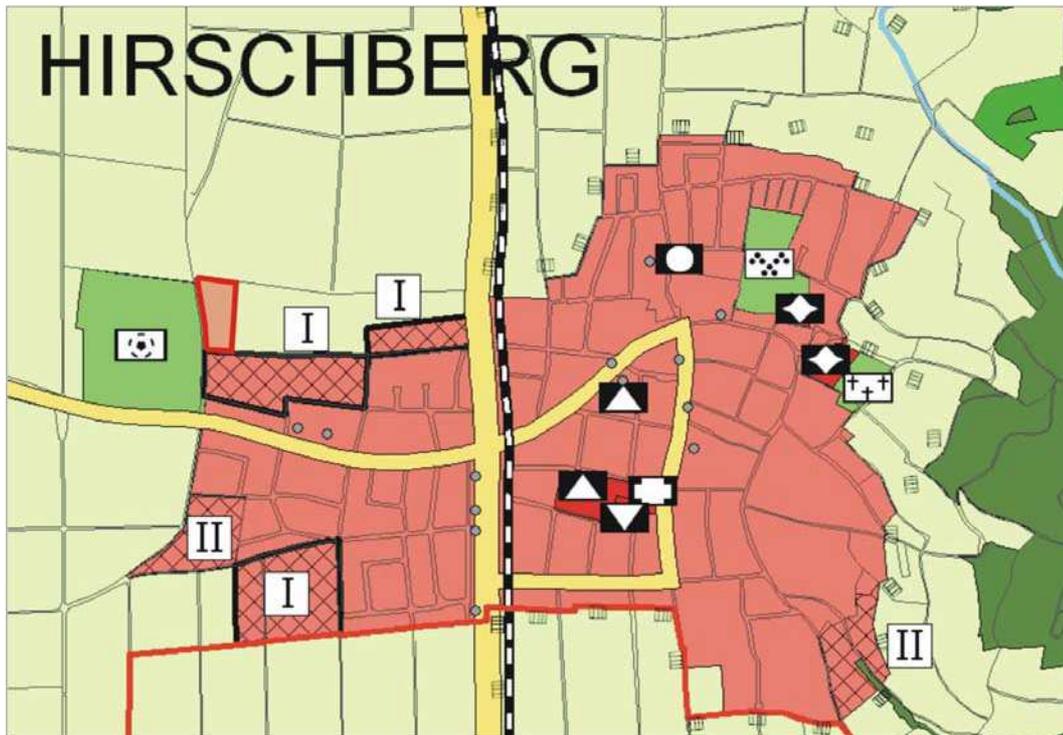


Abbildung 4: FNP 2015/ 2020  
(Geltungsbereich rot umrandet)

### 4.4 Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leutershausen und stellt sich als ein für beide Ortsgemeinden optimaler Standort für das Kommunale Hilfeleistungszentrum dar, da er sowohl eine rasche Erreichbarkeit beider Ortsteile in einem Notfall sicherstellt als auch den Anforderungen an eine problemlose Erschließung, der gewünschten Nähe zum Autobahnanschluss sowie dem erforderlichen Raumbedarf einer neuen „Einsatzzentrale“ für Feuerwehr, Bauhof und Deutsches Rotes Kreuz gerecht wird.

Ein derart leistungsfähiger Standort ist innerhalb der beiden Ortslagen nicht realisierbar, da hier keine ausreichenden Flächen zur Verfügung ste-

hen. Nur ein Standort in Ortsrandlage, von dem beide Ortszentren annähernd gleich gut zu erreichen sind, kann dies leisten. Standorte, bei denen zunächst eine der Ortsgemeinden durchquert werden muss, um die jeweils andere zu erreichen, scheiden aus. Damit kommt der Norden von Großsachsen und der Süden von Leutershausen als Standort nicht in Frage.

Am nördlichen Ortsrand Leutershausens eigneten sich die Flächen östlich der B 3 auch nicht für die Ansiedlung des HLZ, da der Regionalplan hier eine Grünzäsur ausweist (s. Abbildung 3) und die Flächen zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Nord sind. Ebenfalls nicht geeignet ist der südliche Ortsrand von Großsachsen östlich der B 3, da hier zwar Entwicklungsflächen im FNP vorgesehen sind aber eine günstige verkehrstechnische Erreichbarkeit nicht gegeben ist („Nadelöhr“ Kreuzung B 3/ Breitgasse / bestehende Verkehrsbelastung).

Als potentielle Ansiedlungsflächen verbleiben damit westlich der B 3 der südliche Ortsrand Großsachsens sowie der nördliche Ortsrand Leutershausens. In der Gemeinde wurden im Vorfeld der vorliegenden Planung dementsprechend das Gebiet „Sterzwinkel“ in Großsachsen und das Gebiet „Nördlich der Weinheimer Straße“ sowie das Gebiet „Rennäcker“ (geplanter Standort) in Leutershausen diskutiert und bewertet, da diese Flächen zum einen nicht mit Restriktionen durch übergeordnete Planungen belegt sind und zum anderen den an den Standort gestellten Anforderungen, wie Lage, Erreichbarkeit und verkehrstechnische Erschließung gerecht werden können (Standorte s. Abbildung 5).

Eine Bewertung der drei Standorte durch die örtliche Feuerwehr im Jahre 2006 hat ergeben, dass der Standort „Weinheimer Straße“ aus Gründen der Erreichbarkeit der günstigste wäre („Weinheimer Straße“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 32 Kräfte – 17 Uhr / 21 Kräfte verfügbar; „Sterzwinkel“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 18 Kräfte – 17 Uhr / 15 Kräfte verfügbar; „Rennäcker“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 18 Kräfte – 17 Uhr / 15 Kräfte verfügbar). Die Gemeinde legte allerdings im Juni 2008 mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Nördlich der Weinheimer Straße“ eine anderweitige Nutzung für das Gebiet fest, die das Kommunale Hilfeleistungszentrum an diesem Standort ausschließt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Wohnnutzung (WA) vor, die den nördlichen Ortsrand Leutershausens abrundet und abschließt. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist es mithilfe dieser Ortsabrundung (kleinteilige Wohnbebauung) einen Übergang von der vorhandenen dominanten viergeschossigen Bebauung zur offenen Landschaft zu schaffen und mit der Landschaft zu verzahnen. Das HLZ kann städtebaulich an diesem Standort nicht in diesem Maße eingebunden werden.

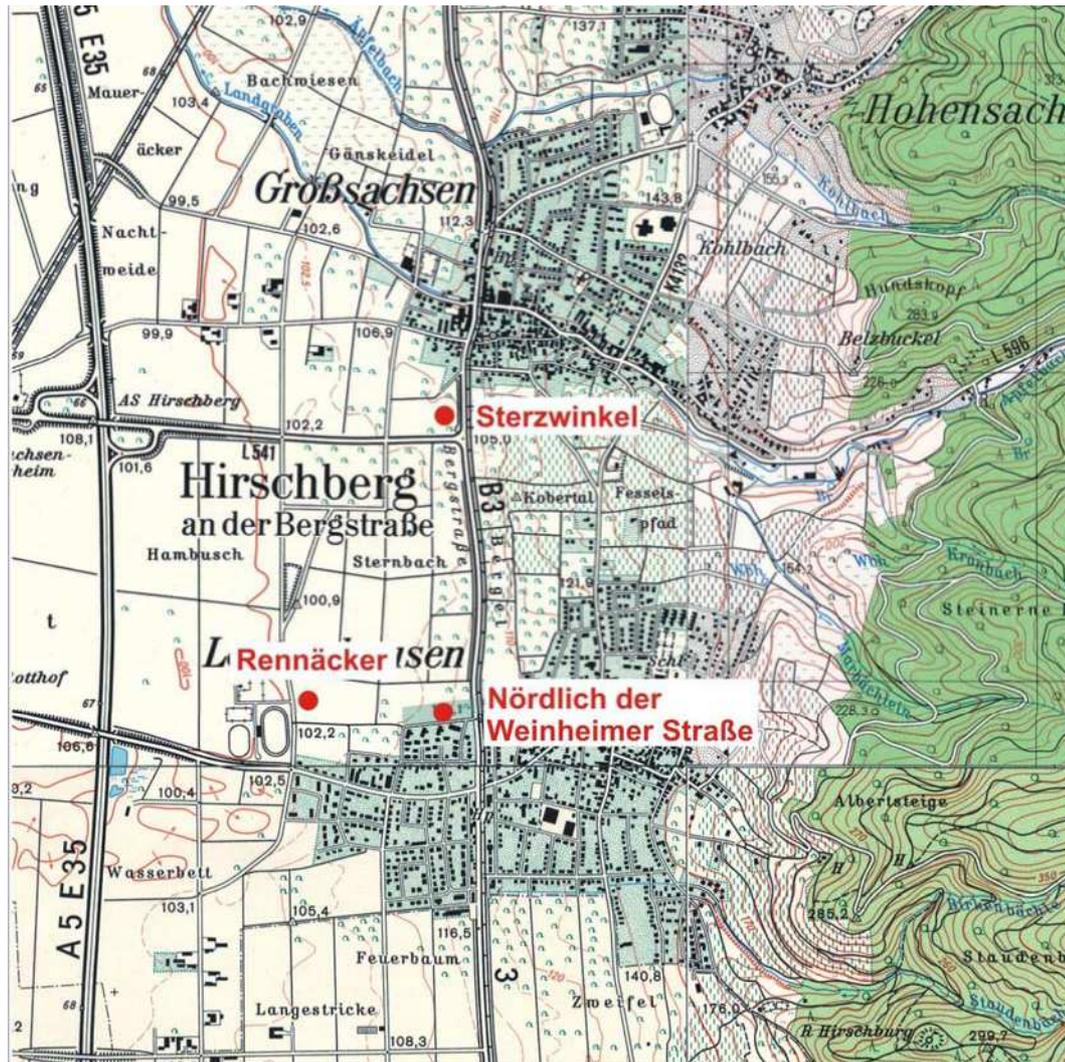


Abbildung 5: Verortung der potentiellen Standorte

Die beiden verbleibenden Standorte „Sterzwinkel“ und „Rennacker“ sind bzgl. der Bewertungskriterien Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte (s. Absatz o.), mögliche städtebauliche Einbindung sowie zeitnahe Realisierungsmöglichkeit (Grundstücke im Gemeindeeigentum) vergleichbar.

Die Gemeinde hat sich für den Standort „Rennacker“ und gegen den Standort „Sterzwinkel“ aus folgenden Gründen entschieden:

Aus verkehrstechnischer Sicht kann die Gebietserschließung des Baugebietes „Sterzwinkel“ lediglich über den bestehenden Kreuzungsbereich Haagackerweg/ B 3 (bis zur Realisierung der geplanten Umgehungsstraße) erfolgen. Die aufgrund des Verkehrsaufkommens der B 3 beschränkte Kapazität des Knotenpunktes soll nicht noch durch das HLZ weiter belastet werden. Zudem hat der Standort „Rennacker“ gegenüber dem Standort „Sterzwinkel“ den Vorteil, dass sich in direkter Nachbarschaft derzeit lediglich der Sportplatz befindet. Bei Umsetzung der im FNP dargestellten Siedlungsentwicklung kann ergänzend zur geplanten Organisation im HLZ (Bauhof im Norden) auf die Nachbarschaft auch städtebaulich

reagiert werden. Nutzungskonflikte zwischen dem HLZ und der umgebenden Nutzung lassen sich daher vermeiden. Im Baugebiet „Sterzwinkel“ ist dies, da der Bebauungsplan im April 2009 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde, nicht mehr möglich.

## **5 Bestand**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der geplante Standort liegt gegenüber dem Sportzentrum Leutershausen. Erschlossen wird das Gebiet von der dazwischenliegenden Galgenstraße. Ansonsten ist, da die im FNP dargestellte bauliche Entwicklung im Süden noch nicht realisiert ist, das geplante HLZ von Ackerland umgeben. Bis zur einzeiligen Bebauung entlang der Heddesheimer Straße im Süden (zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern) sind es rund 120 m.

### **5.2 Erschließung**

Über die auch für LKWs geeignete Galgenstraße im Westen ist der Standort an die Heddesheimer Straße im Süden angebunden. Die Durchfahrt auf der Galgenstraße nach Norden zur L 541 (Autobahnzubringer) ist nur für Land- und Forstwirtschaft sowie den Linienverkehr erlaubt. Im Norden und Süden des Areals verlaufen Flurwege nach Osten.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung ist mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher gestellt. Für die Brandbekämpfung können die geforderten 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Galgenstraße ist möglich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Hofflächen von Bauhof und Feuerwehr keinesfalls unter dem Niveau der Galgenstraße liegen, da Rückstauereignisse nicht auszuschließen sind.

Die Stromversorgung ist sicher gestellt. Es ist geplant, gegenüber zwischen Galgenstraße und Sportzentrum eine Umspannstation zu errichten.

### **5.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet**

Das Areal liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“. Die Auflagen der Rechtsverordnung sind zu beachten, bedeuten aber in der Zone III B keine Nutzungskonflikte.

Für eine mögliche Versickerung /Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Eine entsprechende wasserrechtli-

che Genehmigung ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis/ Wasserrechtsamt zu beantragen.

Bei der Errichtung der Anlagen für den Bauhof und die Feuerwehr ist zu berücksichtigen, dass für Produktions-, Betriebs- und Hilfsmittel, Abfälle/Reststoffe, die aufgrund ihrer Eigenschaften als wassergefährdende Stoffe gelten (z.B. Altöl, Bremsflüssigkeit, Lösemittel, Kraftstoffe, Motorenöl, Batteriesäure, Frostschutzmittel, Schmierfette), nach der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden (VAwS) Stoffen geeignete Lagerungsmöglichkeiten geschaffen werden und Vorkehrungen zu treffen sind, dass diese Stoffe nicht in das Abwasser gelangen.

Flächen, auf denen Feuerwehrübungen stattfinden bzw. wo mit dem Anfall von verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig auszuführen. Die Entwässerung dieser Flächen hat über die Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Bei Anfall von Abwasser (z. B. mineralölhaltiges Abwasser aus Betankungs-, Waschvorgängen, Abwasseranfall bei Übungszwecken), das nicht den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, sind ausreichend dimensionierte Vorbehandlungsanlagen (Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfänge) vor der Einleitung in den Kanal vorzusehen. Der Einbau von Vorbehandlungsanlagen ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt- anzuzeigen

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Vorhabensbeschreibung HLZ**

Bereits in den Auslobungsunterlagen des Realisierungswettbewerbs Kommunales Hilfeleistungszentrum – HLZ wurden die Anforderungen an das kommunale Hilfeleistungszentrum formuliert.

Dabei war es Intention der Gemeinde Hirschberg mit dem Neubau des Kommunalen Hilfeleistungszentrums ein für die relativ junge Gemeinde identitätsstiftendes Gebäude zu errichten, das sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Von besonderer Bedeutung war hierbei die Gestaltung der Dächer als Gründach. Die Gemeinde Hirschberg wollte auch ein zukunftsweisendes Einsatzzentrum, das sich am Leitbild der Nachhaltigkeit orientiert. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung war gewünscht. Die Sammlung des Dachwassers sollte in einer Zisterne erfolgen und für Bewässerungsarbeiten des Bauhofs oder zu Übungszwecken der Feuerwehr genutzt werden.

Im Sinne einer optimalen Einsatzorganisation und dem beabsichtigten Nutzen von Raumsynergien sollte ein von der Freiwilligen Feuerwehr, dem

Bauhof und dem Roten Kreuz gemeinsam genutztes Einsatzzentrum optional mit Hausmeisterwohnung entstehen. Zusammen mit den Beteiligten (Feuerwehr, Bauhof und DRK) wurde ein Raumprogramm formuliert, das im Rahmen des Wettbewerbes von den Teilnehmern umgesetzt werden sollte.

Die Feuerwehr benötigt eine funktionierende Einheit von Umkleidebereichen, Funkzentrale, Stabsraum, Mehrzweckraum, Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe bis 6 m) und -hof sowie einen kombinierten halbhoher Schlauch- und Übungsturm. Der Schlauchturm bedarf aufgrund seiner Höhe auch im Hinblick auf die Integration in das Ortsbild der besonderen Beachtung (Turmhöhe ca. 15 bis 18 m).

Das DRK will seine KFZ und Geräte in einer Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe mind. 4,50 m) abstellen können und über einen Jugend- und Kameradschaftsraum verfügen.

Der Bauhof braucht eine Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe 4,50 m), Verwaltungs-, Lager- und Werkstatt Räume sowie entsprechende Sanitär und Umkleidebereiche.

In den Außenanlagen werden die notwendigen Stellplätze aber auch die Lagerflächen (Bauhof) und Übungsflächen (Feuerwehr) untergebracht.

Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde für den Entwurf der Architekten Dasch, Zürn, von Scholley aus Stuttgart entschieden. Dieser Entwurf ist aktuell Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

## **6.2 Planung - Flächennutzungsplan**

Entsprechend der Zielsetzung am vorgeschlagenen Standort das kommunale Hilfeleistungszentrum mit einem gemeinsamen „Einsatzzentrum“ für Freiwillige Feuerwehr, DRK und Bauhof anzusiedeln, soll die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

## **6.3 Planung - Bebauungsplan**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Anforderungen an die Bestimmtheit eines Bebauungsplanes und der zur Reduzierung von Lärmkonflikten gewünschten Lage des Bauhofs im Norden wird zwischen der Zweckbestimmung Bauhof / DRK im Norden und Feuerwehr im Süden unterschieden. Die städtebaulichen

Kenndaten resultieren aus dem erforderlichen Raumprogramm für Feuerwehr, Bauhof und DRK.

### **6.3.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen**

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Art der Nutzung im Sinne des § 30 BauGB ausreichend geregelt. Da es sich um Anlagen bzw. Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt, ist der Gemeinbedarfszweck als Voraussetzung für die Festsetzung erfüllt.

Aufgrund der höheren Lärmentwicklung soll der Bauhof in der Nordhälfte des Areals errichtet werden. Es erfolgt daher die Abgrenzung und Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof / DRK.

Entsprechend erfolgt im Süden die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

#### Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Sie darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50% maximal jedoch nur bis GRZ 0,8 überschritten werden, da sowohl Feuerwehr als auch Bauhof dem Nutzungszweck dienende Lager und Hofflächen benötigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK) begrenzt. Eine Einbindung in das Ortsbild erfolgt durch eine abfallende Höhenentwicklung der Gebäude von Süden nach Norden zum Ortsrand hin. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an dem im Rahmen des architektonischen Wettbewerbes gefundenen Entwurf.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlagen wird die bestehende Höhe der Achse der Galgenstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes herangezogen.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fotovoltaik- oder Solaranlagen.

### Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt das Wettbewerbsergebnis und ermöglicht dessen Umsetzung.

### Grünordnung

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan beschreibt die Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Für ausführlichere Erläuterungen wird auf den Teil B – Umweltbericht verwiesen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

### Nachrichtlich Übernahme und Hinweise

Die teilweise durch das Plangebiet verlaufende unterirdische Gasfernleitung der MVV mit dazugehörigen beidseitigen Schutzstreifen sowie das Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser und dem Schutz vor Wasserverunreinigungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter werden Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

## **6.3.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der bereits in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Zielsetzung Gebäude zu errichten, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sind die Dächer als Gründächer zu gestalten.

### Geländeänderungen

Mit der Behandlung des Erdaushubes wird dem Schutz des Bodens Rechnung getragen.

### Abflussmindernde Maßnahmen

Im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das Dachwasser in Zisternen zu sammeln und kann für Bewässerungsarbeiten des Bauhofs oder zu Übungszwecken der Feuerwehr genutzt werden.

Um Rückstauereignisse zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Hofflächen von Bauhof und Feuerwehr im Endausbau das Höhenniveau der Achse der Galgenstraße nicht unterschreiten dürfen.

## **7 Zusammenfassung aus dem Umweltbericht**

Das Zusammenlegen der Feuerwachen an einem strategisch günstig gelegenen Standort in der Nähe des Autobahnzubringers ist auch unter Umweltgesichtspunkten sinnvoll, da sich die Wegstrecken optimieren lassen bzw. effizienter und damit emissionsärmer befahren werden.

Die Zusammenlegung auch noch zusätzlich mit dem Bauhof samt integrierten Räumlichkeiten des DRK ermöglicht zusätzliche Synergien und bedeutet gegenüber den Einzellösungen u.a. weniger Flächenbedarf, höhere Energieeffizienz und effiziente Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung.

Unabhängig von der verkehrlichen / logistischen Eignung ist das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum sowohl städtebaulich als auch ökologisch geeignet. Angegliedert an das Sportzentrum ist das Hilfeleistungszentrum keine isolierte Entwicklung und wie beim Sportzentrum können Konflikte mit dem Siedlungsbestand durch die randliche Lage und ausreichend Puffer vermieden werden.

Die vom Hilfeleistungszentrum beanspruchten Ackerflächen am Sportzentrum bzw. an der Galgenstraße sind eher von geringer ökologischer Bedeutung und Wertigkeit. Die Inanspruchnahme von sensiblen Flächen kann an diesem Standort vermieden werden. Durch die festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter weitgehend vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß vermindert oder kompensiert werden.

Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind bei der Versiegelung und Bebauung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen nicht gänzlich zu vermeiden. Durch die geplante Dachbegrünung und die neuen Pflanzflächen auf ehemaligen Ackerflächen, die hierzu aus der Nutzung genommen werden, kann zwar in gewissem Umfang eine Kompensation erreicht werden, aber ohne Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ebenso zu berücksichtigen wie der Verlust als Betriebsfläche für die Landwirtschaft.

## 8 Flächenbilanz

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Acker	11.261 m <sup>2</sup>	
Von Bauwerken ohne Dachbegrünung bestandene Fläche		194 m <sup>2</sup>
Von Bauwerken mit Dachbegrünung bestandene Fläche		2.761 m <sup>2</sup>
Völlig versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen		3.590 m <sup>2</sup>
Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigem Belag		573 m <sup>2</sup>
Grünflächen des Hilfeleistungszentrums		4.144 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>11.261 m<sup>2</sup></b>

## **Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

### **1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist bei Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens durchzuführen. Diese Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Unabhängig davon ist nach § 9 Naturschutzgesetz Ba-Wü ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen, um die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten und in die Umweltprüfung bzw. Abwägung nach § 1 (7) Baugesetzbuch einfließen zu lassen. Da der GOP die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB festgehalten und bewertet worden.

### **2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Ziel des Vorhabens ist es Bauhof, Feuerwehr und DRK an einer Stelle zusammenzuführen, um durch die möglichen Synergien bei Bau und Betrieb die Inanspruchnahme von Flächen zu minimieren sowie Kosten einzusparen. An den frei werdenden Altstandorten ist dann eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung geplant.

Der Standort ist logistisch günstig gelegen, so dass keine unnötigen Wegstrecken zurückgelegt werden. Im Ernstfall ist das für Feuerwehr und DRK wichtig und insgesamt bedeuten optimierte Wegstrecken auch geringere Emissionen über alle Fahrten.

Der Standort wird so organisiert, dass die Gebäude der Feuerwehr den Bauhof und dessen Betriebslärm gegenüber der benachbarten Wohnbebauung im Süden effektiv abschirmen.

Die Gebäudehöhe bleibt auf das für die Zweckerfüllung technisch erforderliche Maß begrenzt, so dass die Verhältnismäßigkeit zu den benachbarten Wohngebäuden gewahrt bleibt und durch die geplanten Pflanzungen eine Eingrünung der Gebäude möglich ist. Zudem erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen nach Norden zur offenen Landschaft. Durch Fotovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern ist eine Überschreitung zulässig.

Nahezu 100% der Dachflächen (93,4%) werden als extensiv begrünte Dachflächen hergestellt. Die Dachflächen werden gleichzeitig für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen ausgelegt.

PKW-Stellplätze und Fußwege werden versickerungsfähig hergestellt bzw. können in die angrenzende Grünanlage entwässert werden.

Entsprechend der Zweckbestimmung werden die Arbeitsflächen nicht versickerungsfähig hergestellt, um das Oberflächenwasser zur Sicherheit über Kohärenz Abscheider den Zisternen zuleiten zu können. Diese dienen sowohl dem Hochwasserschutz durch Rückhaltung als auch dem Wassersparen durch Nutzung des Regenwassers.

## 2.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen (im FNP geplanten) Ortsrand von Leutershausen, südlich des Autobahnzubringers zur A 5 in direkter Nachbarschaft zum Sportzentrum Leutershausen. Gegenüber auf der Westseite der Galgenstraße befinden sich die Parkplätze zu den Sportanlagen.

Ansonsten ist das Areal auf 3 Seiten von Ackerland umgeben und ist selber auch Ackerland (auch Sonderkulturen Erdbeeren).

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,13 ha.

<b>Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Acker	11.261 m <sup>2</sup>	
Von Bauwerken ohne Dachbegrünung bestandene Fläche		194 m <sup>2</sup>
Von Bauwerken mit Dachbegrünung bestandene Fläche		2.761 m <sup>2</sup>
Völlig versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen		3.590 m <sup>2</sup>
Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigem Belag		573 m <sup>2</sup>
Grünflächen des Hilfeleistungszentrums		4.144 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>11.261 m<sup>2</sup></b>

Diese geplante Flächeninanspruchnahme kann mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein.

- Bei der Herstellung der Wege und Gebäude ist der Verlust freier Bodenfläche unvermeidlich.
- Der Verlust von Boden bedeutet den Verlust an Vegetation und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie an Flächen für die Grundwasserregeneration.
- Je nach Status Quo könnten das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild und die Erholungsfunktion beeinträchtigt werden.

- Je nach Status Quo könnten Funktionen für das Kleinklima verloren gehen.
- Je nach Umgebung könnten die neuen Nutzungen zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

In welchem Umfang tatsächlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind, wird nachfolgend geprüft.

## **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 berücksichtigt wurden.**

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden auch im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

### **2.2.1 Fachgesetze**

#### **Baurecht**

##### **• Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Der Grünordnungsplan und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind im vorliegenden Fall integrativer Bestandteil des Umweltberichts.

Die baurechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden bei der Planung und im Verfahren berücksichtigt.

##### **• Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Teile der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen sind. Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und den Ausgleich im Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt. Weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben werden ebenfalls zur Eingriffsminderung herangezogen und konkretisiert (u.a. Dachbegrünung).

## **Naturschutzrecht**

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)**

### **Schutzgebiete und geschützte Biotop nach Naturschutzrecht**

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche (FFH, NSG, LSG, Naturparke) betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

Geschützte Biotop nach § 32 NatSchG BW sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Die europäischen Vogelarten und die streng geschützten Arten dürfen, sofern die Gefahr besteht, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert, dort nicht einmal gestört werden.

Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sind auch dann nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Pflanzen:**

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die beanspruchten Ackerflächen wären nicht als unverzichtbarer Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben die ökologischen Funktionen der beanspruchten Ackerflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, so dass auch dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 vorliegen würde.

### Tiere:

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders oder streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse sowie der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen auch nicht geeignet. Selbst wenn sich geschützte Arten (ein)finden sollten, können die beanspruchten Ackerflächen nicht als unverzichtbarer Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden. Im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben die ökologischen Funktionen der beanspruchten Ackerflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, so dass auch dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 vorliegen würde.

Soweit die Artenschutzproblematik im Zuge der Eingriffsregelung gesondert behandelt wird und die Naturschutzbehörden als zuständige Behörden für eine etwaige Ausnahme im Verfahren beteiligt sind, somit von dem Vorgang Kenntnis haben, kann die artenschutzrechtliche Prüfung und die ggf. gesondert erforderliche Beantragung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG parallel bearbeitet werden. Soweit die zuständige Behörde den Eingriff nicht untersagt bzw. bei Erfordernis eine Ausnahme erteilt hat und der Verursacher den ihm ggf. auferlegten Verpflichtungen nachkommt, ist der spätere eigentliche Eingriff auch bereits durch die Satzung zugelassen.

### **Wasserrecht/ Landeswassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)**

Als Schutzgebietsausweisung des Wasserrechts ist die Wasserschutzgebietszone IIIB mit der entsprechenden Rechtsverordnung zu beachten. Unter Beachtung dieser Vorgaben ist die geplante Bebauung aber mit dem Wasserschutzgebietszone IIIB verträglich.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Baugebiet ist die Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers geplant.

### **Immissionsschutzrecht/ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten. Basis der Beurteilung ist die DIN

18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Im Bebauungsplan wurde durch eine entsprechende Nutzungsaufteilung und angepasste Gebäudestellungen auf die möglichen Emissionen des Bauhofs reagiert. Eine Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzung durch Lärmimmissionen ist ausgeschlossen.

### **2.2.2 Fachpläne**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes folgende Pläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Nachbarschaftsverband Mannheim - Heidelberg

### **Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994**

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier dem Regionalplan Unterer Neckar) formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren.

Die Ziele des Regionalplans waren für die Standortauswahl bzw. Alternativenprüfung bedeutsam, da große Teile der Gemarkung als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ und als „Regionaler Grünzug“ oder auch als „Grünzäsur“ ausgewiesen und damit als Standort nicht geeignet sind.

Der gewählte Standort liegt dagegen in einem „Sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“, so dass hier kein Zielkonflikt mit dem Regionalplan besteht.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan sind bis auf die allgemeine Freiraumfunktion, die es allerdings zu erhalten gilt, keine besondere Funktion festgestellt worden. Bei der Beurteilung der benachbart im Süden angrenzenden Siedlungsentwicklungsflächen sieht er alle zu erwartenden Beeinträchtigungen als vermeid-, minder- oder ausgleichbar an.

Im FNP ist westlich der Galgenstraße die Sport- und Freizeitfläche dargestellt und im Bereich zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung an der Heddeshheimer Straße ist eine Entwicklungsfläche Wohnen (Zeitstufe I) dargestellt. Das Areal liegt somit unmittelbar am geplanten künftigen Ortsrand, so dass Konflikte, wie sie an innerstädtischen Standorten auftreten, vermieden werden können.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

#### **3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die *voraussichtlich erheblichen* Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen und aufgrund der vorhandenen Biotopflächen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete. Im Plangebiet ist nur das WSG IIIB relevant, wobei durch Beachtung der Auflagen aus der Rechtsverordnung Konflikte vermieden werden.

Basierend auf den aktuellen Erhebungen können Bestand und Einwirkungsbereich wie folgt beschrieben und bewertet werden:

#### Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf rund 102,2 m ü.NN am Nordrand von Hirschberg in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 225 Hessische Rheinebene, hier in der Untereinheit 225.0 Weinheim - Großsachsener Schuttkegel. Es handelt sich um ein fruchtbares Acker- und Gemüseanbaugelände im Bereich des früher nach Norden ausgedehnten Neckarschwemmkegels<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Naturräumliche Gliederung Deutschlands Band 151 Darmstadt; Otto Klaus; 1967

### Schutzgut Mensch

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. In so fern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Nur im Umweltrecht wird der Mensch nochmals gesondert angesprochen. Exklusiv auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.).

Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind mögliche Immissionsbelastungen, für die es entsprechende einzuhaltende Regelwerke gibt. Im Plangebiet sind keine Immissionen zu beachten, die die dort geplanten Nutzungen nicht zulassen würden. Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die andernorts zu relevanten Beeinträchtigungen führen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentielle natürliche Vegetation setzt sich für den Geltungsbereich aus einem frischen bis feuchten, reichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zusammen<sup>2</sup>.

Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Eingriffsbereich aktuell keine natürlichen, ursprünglichen sowie naturnahe, ungestörte Biotoptypen vorhanden. Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen.

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung artenarm und durch die direkte Lage am Siedlungsrand zusätzlich in ihrer Funktion gestört (Sportplatz, Spaziergänger, Hunde, Verkehr).

### Schutzgut Boden

Unterhalb der B 3 beginnen am Hangfuß der Odenwaldhänge die fluvialen Ablagerungen des Ur-Neckars, die sich mit den Hangfußsedimenten und Schwemmkegeln der Odenwaldbäche vermischen. Zu erwarten sind sandiger Ton sowie sandiger Schluff und schluffiger Sand aber auch verschwemmter und akkumulierter Löß<sup>3</sup> und ein Oberboden aus i.d.R. feinsandigen Schluffen. Als Teil des ehemaligen Neckarschwemmkegels dürften die Verhältnisse kleinräumig variieren. Die Versickerungsrate variiert ebenfalls kleinräumig, ist aber durch die zu erwartenden Deckenlehme meist nur gering.

---

<sup>2</sup> Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten; LfU; Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

<sup>3</sup> Erläuterungen zur Geomorphologischen Karte Mannheim-Nordost; D. Barsch, R. Mäusbacher, 1979

Die Arbeitshilfe des Umweltministeriums<sup>4</sup> enthält den Hinweis an die Träger öffentlicher Belange, dass die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in die kommunale Planungshoheit fällt und insoweit die Arbeitshilfe keine bindenden Vorgaben enthält. Die Beurteilung der Böden basierend auf den Empfehlungen des Umweltministeriums von 1995<sup>5</sup> ist nicht zwingend erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besitzen die Böden als Kolluvium mit Schwemmlöß von den Hängen sowie Parabraunerden der Terrassenflächen zum Rheintal bzw. des alten Neckarverlaufs eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit<sup>6</sup> bzw. hat das Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Im Plangebiet ist das WSG IIIB des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal relevant, wobei durch Beachtung der Auflagen aus der Rechtsverordnung Konflikte vermieden werden.

Im Porengrundwasserleiter des Rheingrabens steht der obere Grundwasserhorizont zwischen 3 und 7 m unter Flur. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist insbesondere bei Beregnung davon auszugehen, dass es zu Einträgen in das Grundwasser gekommen ist.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Klima wird geprägt durch die Lage im Oberrheingraben und die Lage am Unterhang des Odenwaldwesthangs:

- Die in der freien Atmosphäre vorherrschenden Westwinde werden im Rheintal kanalisiert, so dass im Plangebiet südliche oder nördliche Winde dominieren.
- Insgesamt mindert die Windabschirmung durch die Randgebirge die Windgeschwindigkeiten und die Durchlüftung des Rheintals.
- Zusätzlich kommt es bei windschwachen Hochdruckwetterlagen im Winter häufig zu Bodeninversion durch die im Tal stehende Kaltluft.
- Bei Schwachwindwetterlagen (weniger als 2,0 m/s) können als Folge der nächtlichen Abkühlung Hangabwinde auftreten (bzw. wahrgenommen werden).

---

<sup>4</sup> Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; Oktober 2005 i.V.m. Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Ba-Wü; 1995

<sup>5</sup> Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Ba-Wü; 1995

<sup>6</sup> Landschaften und Böden im Regierungsbezirk Karlsruhe, RP Karlsruhe 1999

- Charakteristisch für das Rheintal sind milde Winter und warme Sommer. Es herrschen gute Wärme und Niederschlagsverhältnisse. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9°C, die Jahresniederschläge liegen zwischen 700 und 900 mm.

Am Standort nahe der Bergstraße herrschen gute lokalklimatische Luftzirkulationen, da von den östlichen Bergstraßenhängen Kalt- und Frischluft in die Ebene strömt bzw. an den Hängen thermisch induzierte Hangwinde für den Luftaustausch sorgen.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Landschaftsbild und kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum haben als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung werden üblicherweise folgende Kriterien herangezogen:

- Der symbolischer Wertgehalt (Eigenart)
- Die Naturnähe (Natürlichkeit)
- Die Vielfalt an Einzelementen (Vielfalt),

Historisch hatte sich für den Bereich links und rechts der B 3, soweit diese dem Verlauf der historischen Bergstraße folgt, der Begriff „Blühende Bergstraße“ für die Eigenart dieser Landschaft etabliert. Die Klimagunst hatte den Bereich einst zu einem der größten Obstanbaugebiete Deutschlands gemacht. Aus Rentabilitätsgründen musste der historische das Landschaftsbild prägende Obstanbau jedoch den Obstplantagen weichen, wenn er nicht zwischenzeitlich gänzlich durch Ackerbau oder andere Sonderkulturen ersetzt wurde.

Auch im Plangebiet und seiner Umgebung ist von der historischen Eigenart der „Blühenden Bergstraße“ kaum noch etwas zu erkennen, da die landwirtschaftliche Nutzung zu intensiv geworden ist. Foliensonderkulturen und Obstplantagen repräsentieren nicht die ursprüngliche Eigenart dieser Landschaft. Hinzu kommt, dass sich in diesem Bereich die Bebauung bereits in die Ebene hinein entwickelt hat und den Landschaftsbildeindruck mitbestimmt. Der heutige Übergang von der Bebauung in die Landschaft entspricht ebenfalls nicht der ursprünglichen Eigenart der Landschaft.

Diese benachbarte Bebauung aber auch die das Plangebiet umgebenden Obstplantagen und Äcker insbesondere als (Folien-) Sonderkulturen lassen keinen Eindruck von Natürlichkeit entstehen.

Auch die Vielfalt ist gewichen, da Ackerflächen und Obstplantagen kaum Abwechslung bieten und auch alte Obsthochstämme kaum noch eingestreut sind.

Insgesamt hat das Plangebiet für das Landschaftsbild und auch das Landschaftsbild der näheren Umgebung selbst im naturschutzrechtlichen Sinn

gemessen an seiner Natürlichkeit, Vielfalt und Eigenart nur eine geringe Bedeutung.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die Flächen an den jeweiligen Siedlungsändern bedeutsam sind für die Wohnumfelderholung. Auf diese funktionale Bedeutung verweist der Landschaftsplan und verlangt eine entsprechende Sicherung des Freiraumes zwischen Großsachsen und Leutershausen. In sofern ist es wichtig, dass sich das Areal in der Wahrnehmung an das gegenüberliegende Sportplatzareal und die dortigen Parkplätze anlehnt.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung sind auch nicht vorhanden.

#### Wechselwirkungen

Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse sind nur die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern relevant und zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

#### **3.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand als Ackerland bestehen. Allerdings bliebe auch die unbefriedigende Aufteilung von Feuerwehr, Bauhof und DRK auf mehrere Standorte mit all ihren Nachteilen bestehen.

### **3.2.2 Bei Durchführung der Planung**

Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgabe der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 3.3).

Zudem sind gemäß Anlage zu § 2a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele zu prüfen (s. Kapitel 3.4).

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben:

#### Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der geplanten Aufteilung des Areals verbleiben unter dem Gesichtspunkt Gesundheitsvorsorge keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet verbleiben unter Berücksichtigung der geplanten Dachbegrünung und der Grünflächen mit Pflanzbindung als naturschutzrechtlichem Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind ausgeschlossen (rechtliche Vorgaben, technische Regelwerke). Der anfallende Erdaushub wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen gelagert und ausschließlich im Gebiet verwertet, da die Hofflächen nicht unter dem Niveau der Galgenstraße liegen sollen.

Der endgültige Verlust von rund ca. 0,7 ha freier Bodenfläche für Gebäude und Hofflächen ist als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Ein vollständiger Ausgleich wäre letztendlich nur durch Entsiegelung an anderer Stelle möglich. Es stehen derzeit aber keine 0,7 ha Entsiegelungsflächen zur Herstellung neuer Ackerflächen zur Verfügung. Auch andere Entsiegelungsflächen, die möglicherweise zu wertvolleren Biotopen renaturiert werden könnten und daher auch kleiner sein dürften, stehen nicht zur Verfügung.

Durch die Dachbegrünungsflächen und die versickerungsfähigen Stellplatzflächen mit rund 0,33 ha kann aber eine beträchtliche Minderung der Beeinträchtigungen erreicht werden. Da zudem durch die geplanten Grünflächen mit Pflanzbindung, die bisherigen Bodenbelastungen entfallen, der Boden zur Ruhe kommt und sich regenerieren kann, verbleiben nur im geringen Umfang noch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die gegenüber dem Ziel der Planung abgewogen werden müssen.

#### Schutzgut Wasser

Die Regenwasserrückhaltung und –nutzung bedeutet die Einsparung von Trinkwasser, so dass auch wenn das Regenwasser nicht zur Versickerung gebracht wird, die Bilanz dennoch ausgeglichen ist. Die fehlende Grundwasserregeneration wird durch weniger Entnahme ausgeglichen. Zudem ist von Vorteil, dass die bisherigen Einträge aus der Landwirtschaft in das Grundwasser entfallen.

Unter Berücksichtigung des Regenwassernutzungskonzeptes verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Standort ist nicht vorbelastet und es herrschen gute lokalklimatische Luftzirkulationen, die für den Luftaustausch sorgen.

Gegenüber der Ackernutzung bedeuten die Grünflächen, Pflanzflächen und Dachbegrünungsflächen mit dauerhafter Vegetationsdecke eine Verbesserung, so dass die klimatischen Auswirkungen der nutzungsbedingt erforderlichen großen Hofflächen ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Energieeinspargesetzes und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben in der Summe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Gebäudehöhe bleibt auf das für die Zweckerfüllung technisch erforderliche Maß begrenzt, so dass die Verhältnismäßigkeit zu den benachbarten Wohngebäuden gewahrt bleibt und die geplanten Pflanzungen eine effiziente Eingrünung ermöglichen. Zudem erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen nach Norden zur offenen Landschaft.

Auf der Fläche selbst gehen keine landschaftsbildprägenden Elemente verloren. Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt sind in dem Bereich insgesamt kaum noch wahrnehmbar, so dass das Vorhaben in Nachbarschaft zum Sportzentrum bei entsprechender Eingrünung im Landschaftsbild nicht negativ auffällt. Auch die Erholungseignung für die Wohnumfelderholung wird nicht beeinträchtigt, so dass in der Summe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

### Wechselwirkungen

Durch den Verlust freier Bodenfläche, der zwar umfänglich gemindert aber nicht vollständig ausgeglichen werden kann, verbleibt auch ein Verlust an Versickerungsflächen sowie Vegetationsstandorten und damit an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Aus anderen Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen.

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

#### ***3.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen***

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden als verpflichtend durchzuführende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Der Standort wird so organisiert, dass die Gebäude der Feuerwehr den Bauhof und dessen Betriebslärm gegenüber der benachbarten Wohnbebauung im Süden effektiv abschirmen.
- Die Gebäudehöhe bleibt auf das für die Zweckerfüllung technisch erforderliche Maß begrenzt, so dass die Verhältnismäßigkeit zu den benachbarten Wohngebäuden gewahrt bleibt und die geplanten Pflanzungen eine effiziente Eingrünung ermöglichen. Zudem erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen nach Norden zur offenen Landschaft.
- Nahezu 100% der Dachflächen (93,4%) werden als extensiv begrünte Dachflächen hergestellt.
- PKW-Stellplätze und Fußwege werden versickerungsfähig hergestellt bzw. können in die angrenzende Grünanlage entwässert werden.
- Zisternen dienen sowohl dem Hochwasserschutz durch Rückhaltung als auch dem Wassersparen durch Nutzung des Regenwassers.

#### ***3.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen***

Ebenso wie die Vermeidung und die Minderung von Beeinträchtigungen ist auch der Ausgleich im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt. Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben sind diese vorrangig durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Ist der vorrangig angestrebte

Ausgleich durch Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen in sonstiger Weise zu kompensieren. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sollen dann in gleichwertiger Weise ersetzt werden.

Grundlage für die Beurteilung des verbleibenden Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen verbleibenden neu zulässigen (baulichen) Nutzung. Eine auf Messungen beruhende Quantifizierung der Eingriffsschwere ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung nach BauGB gibt es nach den bestehenden Gesetzen keine verbindliche Regelung. Ausgehend von den jeweils betroffenen Flächendimensionen und Flächenqualitäten erfolgt eine argumentative Differenzierung der Eingriffsschwere.

In Baden-Württemberg erstellte die Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) in Karlsruhe in Zusammenarbeit mit den Kommunen Handlungsempfehlungen zur Vereinheitlichung der Vorgehensweisen.<sup>7</sup> Die Handlungsempfehlungen bauen auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA Länderarbeitsgemeinschaft hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche standen die Praktikabilität und die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

### **Konventionsvorschläge**

1. Zur Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsermittlung, wird seitens der LANA vorgeschlagen, zunächst aufgrund einfacher Parameter zu entscheiden, ob Funktionsausprägungen von „allgemeiner“ oder „besonderer Bedeutung“ betroffen sind. Die Empfehlungen der LfU unterscheiden hier Schutzgüter mit besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung. Diese Unterscheidung wirkt sich darauf aus, welche Schutzgüter vorrangig (nicht ausschließlich) zu betrachten sind und gibt die grundsätzliche Art des Ausgleichs vor. Die Kompensation von Eingriffen in mehrere Schutzgüter soll möglichst im „Huckepack“ einer Maßnahme erfolgen, die auf ein oder mehrere Schutzgüter besonderer Bedeutung abzielt. Im vorliegenden Fall sind nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Schutzgüter mit allgemeiner und geringer Bedeutung betroffen

---

<sup>7</sup> Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; LfU; abgestimmte Fassung Oktober 2005 i.V.m der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; August 2005

(Wertstufen C-D).

2. In der Abwägung nach § 1 BauGB sind als „nachhaltige“ Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, bei denen auch nach 5 Jahren nicht wieder der ökologisch-funktionale Ursprungszustand erreicht werden kann.
3. Ein Ausgleich von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nur dann gegeben, wenn im ökologisch-funktionalen Zusammenhang gleichartige Biotopflächen angelegt werden können und sich spätestens nach 25 Jahren wieder alle Vor-Eingriffs-Funktionen (Qualitäten) gleichwertig eingestellt haben.
4. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen entfallen. Dabei ist die verbale Darlegung und Begründung ausreichend (z.B. 100%ige Wasserrückhaltung und Versickerung vor Ort oder Aufhebung der negativen Auswirkungen eines Bauvorhabens im Landschaftsbild durch intensive Durchgrünung und randliche Abschirmung).
5. Bei sich langsam entwickelnden Biotoptypen wird das Entwicklungsdefizit zwischen bestehenden und (zur Kompensation) neu angelegten Biotopen in der Bilanz durch einen geringen Biotopwert der Planung (Planungsmodul z.B. Röhricht nur 14 statt 19 Punkte) berücksichtigt. Wenn keine höherwertigen Biotoptypen angelegt werden (können) ist entsprechend mehr Fläche erforderlich.
6. Vorrangig sollen im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und soweit ökologisch sinnvoll bzw. praktikabel erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben, nahe am Eingriffsort (planintern oder planextern) durch Maßnahmen zum schutzgutbezogenen funktionalen Ausgleich ausgeglichen werden. Bei mangelnden Möglichkeiten dort, bzw. wenn es ökologisch-funktional sinnvoller ist, sollen auch andere Maßnahmen ohne engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang aber schutzgutbezogen bzw. schutzgutübergreifend erfolgen (§§ 1a (3) i.V.m. 200a BauGB). Nach § 1a (3) BauGB kann die Stadt die Planung und Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen auch durch städtebaulichen Vertrag regeln.
7. Bodenversiegelung kann nur durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Ist dies nicht möglich, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Schutzgüter, die dort auch der Bodenregeneration, der Bodenruhe und der Bodenbildung dienen als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Bodeneingriffs zu werten.

### **3.3.3 Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

#### Landschaftsbild, Klima und Wasser

Es wurde bereits ausgeführt, dass bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Klima und Wasser aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet andererseits eine Eingriffskompensation erreicht wird, so dass weiterführende quantitative Ermittlungen hier nicht durchzuführen sind.<sup>8</sup>

Die Wohnumfelderholung bleibt möglich.

#### Biotope, Pflanzen und Tiere

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

1. die Naturnähe
2. die Bedeutung für gefährdete Arten
3. die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u.a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde u. a. in der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Oktober 2005) ein Punktesystem eingeführt, mit dessen Hilfe die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. Die relative Wertigkeit der im Eingriffsbereich betroffenen Biotoptypen im Vergleich zueinander und in der Bilanz mit den geplanten Neuanlagen verdeutlicht die nachfolgende Bilanzierung (Abbildung 6).

Wie weiter oben bereits dargelegt, bedeutet der Verlust reiner Ackerflächen nur einen geringen Verlust von Biotopqualitäten. Die Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt sind vernachlässigbar. Durch die fast vollständige Dachbegrünung und die zusätzlichen neuen Grünflächen können neue Biotopwertqualitäten etabliert werden, die zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber dem Status Quo führen und bezogen auf die Biotopwertigkeit einen Ausgleich von 133 % sichern.

---

<sup>8</sup> Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen; LfU; abgestimmte Fassung Oktober 2005

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Grundwert	Wertstufe Basismodul Wertspanne	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte	Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
37.10	Acker Grundwert 4	I -	4	11.261	45.044				0
41.20	Baumhecken der Ortrandeingrünung und sonstige Mindestbegrünung der Gärten Grundwert 19	IV -	19		0	15	15		0
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Grundwert 1	I -	1		0	1	1	194	194
60.10 a	Von Bauwerken mit Dachbegrünung aus grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation (35.64) bestandene Fläche analog 35.64 Grundwert 11					11	11	2.761	30.370
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Grundwert 1	I -	1		0	1	1	3.590	3.590
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter Grundwert 2	I 2-4	2		0	2	2	573	1.146
60.60	Garten [alle Unterarten] Grundwert 6	I 6-9	9		0	6	6	4.144	24.863
<b>Summen</b>				<b>11.261</b>	<b>45.044</b>			<b>11.261</b>	<b>60.162</b>
						<b>Differenz Wertpunkte</b>		<b>15.118</b>	<b>134%</b>

Abbildung 6: Eingriffs- Ausgleichbilanz nach Biotopwert

### Schutzgut Boden

Die Eingriffsfläche von rund 1,13 ha teilt sich wie folgt auf:

	<b>Planung</b>
Acker	
Von Bauwerken ohne Dachbegrünung bestandene Fläche	194 m <sup>2</sup>
Von Bauwerken mit Dachbegrünung bestandene Fläche	2.761 m <sup>2</sup>
Völlig versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen	3.590 m <sup>2</sup>
Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigem Belag	573 m <sup>2</sup>
Grünflächen des Hilfeleistungszentrums	4.144 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>11.261 m<sup>2</sup></b>

Der Bodenverlust ist vom Grundsatz her nicht vollständig ausgleichbar im Sinne des Gesetzes, es sei denn es stehen flächengleich Entsiegelungsflächen zu Verfügung, was nicht der Fall ist.

Es ist daher vorgesehen, den Eingriff weitestgehend durch Dachbegrünung und versickerungsfähige Flächen zu vermindern und dann auf sonstige Weise durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Schon durch die Dachbegrünung und die versickerungsfähigen Stellplätze können wesent-

liche Bodenfunktionen erhalten bleiben bzw. ersetzt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass als Ersatzmaßnahme auf Teilflächen im Gebiet, die vormals intensiv bewirtschaftet wurden, künftig durch Bodenruhe die Bodenfunktionen verbessert werden.

In der baurechtlichen Abwägung über die Zulässigkeit des Eingriffs wurde festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen und die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen zwar nicht vollständigen aber angemessenen Ausgleich sicher stellen.

### **3.3.4 Maßnahmenumsetzung**

Der Bebauungsplan hat die Empfehlungen des Umweltberichts hinsichtlich der grünordnerischen Belange und des Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung in seine Festsetzungen integriert. Die Maßnahmen werden zeitgleich mit dem Eingriff umgesetzt.

## **3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt, werden auch Standortalternativen geprüft (s. Teil A; Kap. 4.4). In der Abwägung aller auch der städtebaulichen und regionalplanerischen Belange wurde der Standort Rennäcker gewählt und in den FNP aufgenommen.

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele ggf. anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Das Planungsziel und die technischen Erfordernisse erlauben bei dem wenigen zur Verfügung stehendem Raum keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Es wurden aber hinsichtlich Zufahrt und Zuordnung der Zweckbestimmungen Optimierungen vorgenommen, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und den Lärmschutz nach Süden zu optimieren.

## **4 Zusätzliche Angaben**

Nachfolgend werden die technischen Grundlagen der Datenermittlung dargestellt und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen vorgeschlagen.

#### **4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren zu Umweltprüfung waren nicht erforderlich.

#### **4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

#### **4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, vor allem da keine Schutzgüter mit besonderer Funktion und Bedeutung betroffen sind, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche / von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Dies ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete bereits erfolgt. Auch die Überwachung der Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen kann nur auf übergeordneter Ebene erfolgen. Zu beobachten sind die Folgen der verringerten landwirtschaftlichen Produktionsfläche ebenso wie die Veränderung des Bauflächenbedarfs in der Kommune durch das Angebot im Baugebiet bzw. das Freiwerden im Bestand.

#### **4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Zusammenlegen der Feuerwachen an einem strategisch günstig gelegenen Standort in der Nähe des Autobahnzubringers ist auch unter Um-

weltgesichtspunkten sinnvoll, da sich die Wegstrecken optimieren lassen bzw. effizienter und damit emissionsärmer befahren werden.

Die Zusammenlegung auch noch zusätzlich mit dem Bauhof samt integrierten Räumlichkeiten des DRK ermöglicht zusätzliche Synergien und bedeutet gegenüber den Einzellösungen u.a. weniger Flächenbedarf, höhere Energieeffizienz und effiziente Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung.

Unabhängig von der verkehrlichen / logistischen Eignung ist das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum sowohl städtebaulich als auch ökologisch geeignet. Angegliedert an das Sportzentrum ist das Hilfeleistungszentrum keine isolierte Entwicklung und wie beim Sportzentrum können Konflikte mit dem Siedlungsbestand durch die randliche Lage und ausreichend Puffer vermieden werden.

Die vom Hilfeleistungszentrum beanspruchten Ackerflächen am Sportzentrum bzw. an der Galgenstraße sind eher von geringer ökologischer Bedeutung und Wertigkeit. Die Inanspruchnahme von sensiblen Flächen kann an diesem Standort vermieden werden. Durch die festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter weitgehend vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß vermindert oder kompensiert werden.

Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind bei der Versiegelung und Bebauung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen nicht gänzlich zu vermeiden. Durch die geplante Dachbegrünung und die neuen Pflanzflächen auf ehemaligen Ackerflächen, die hierzu aus der Nutzung genommen werden, kann zwar in gewissem Umfang eine Kompensation erreicht werden, aber ohne flächengleiche Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ebenso zu berücksichtigen wie der Verlust als Betriebsfläche für die Landwirtschaft.

In der baurechtlichen Abwägung über die Zulässigkeit des Eingriffs wurde festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht vorgehen und die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen zwar nicht vollständigen aber angemessenen Ausgleich sicher stellen.



## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 (FNP) in Hirschberg, Leutershausen**

### **Parallelverfahren zur Umplanung in eine Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit**

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hilfeleistungszentrum“ nach § 8 (3) BauGB

#### **Zusammenfassende Erklärung** (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

##### **Planungsziel**

Die bestehenden Feuerwachen in der Gemeinde Hirschberg entsprechen nicht mehr den Anforderungen eines zukunftsfähigen Brandkonzepts und der kommunale Bauhof ist seit Jahren nur provisorisch auf mehrere Standorte verteilt untergebracht. Feuerwehr, Bauhof und das Deutsche Rote Kreuz sollen nun an einem strategisch günstigen Standort gegenüber den Sportanlagen am westlichen Ortsrand von Leutershausen konzentriert werden.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim trägt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung. Eine rund 1,1 ha große Fläche in Leutershausen mit der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll künftig als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Ordnung und Sicherheit“ dargestellt werden.

##### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird landwirtschaftliche Nutzfläche neu überplant. Bei dem Gelände handelt es sich um eine intensiv genutzte und vollständig ausgeräumte Ackerfläche mit einer eher geringen ökologischen Bedeutung und Wertigkeit. Durch die Änderung der Flächendarstellung kann diese bisher unversiegelte Fläche zukünftig baulich genutzt werden.

Maßnahmen, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen und Wasser zu verhindern oder zu vermeiden, werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.



### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.05. bis 17.06.2010 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2010 am Verfahren beteiligt und bis 17.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen keine dem Vorhaben entgegenstehende Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Basis für die Nutzung eines bisher baulich ungenutzten Geländes geschaffen. Die im Verfahren geprüften Standortalternativen erwiesen sich als weniger geeignet für die konzentrierte Ansiedlung der Einrichtungen.