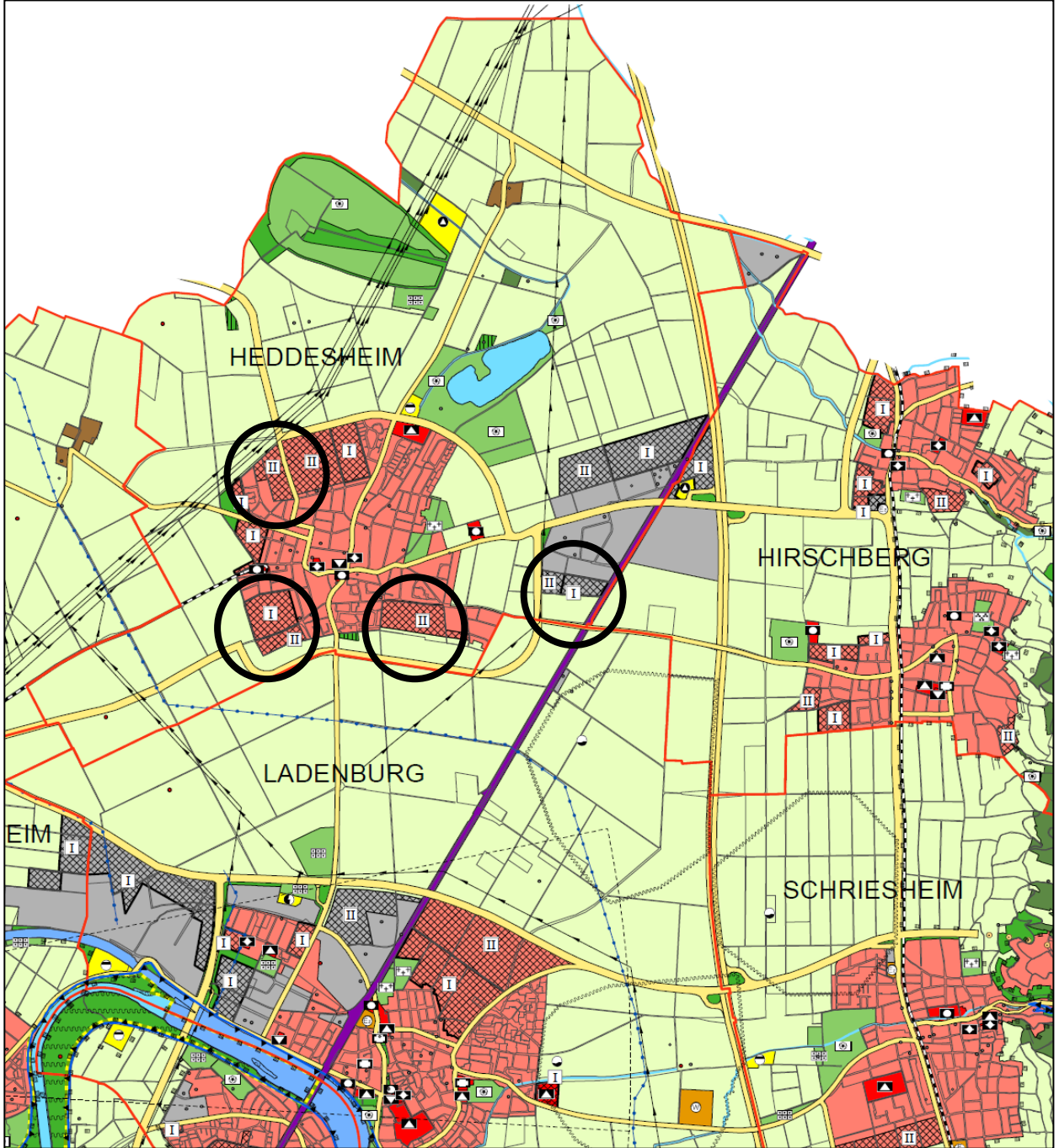




Heddesheim

Anlage 1

Erweiterung der gewerblichen Baufläche und Herausnahme von Wohnbauflächen



Aktuelle Plandarstellung



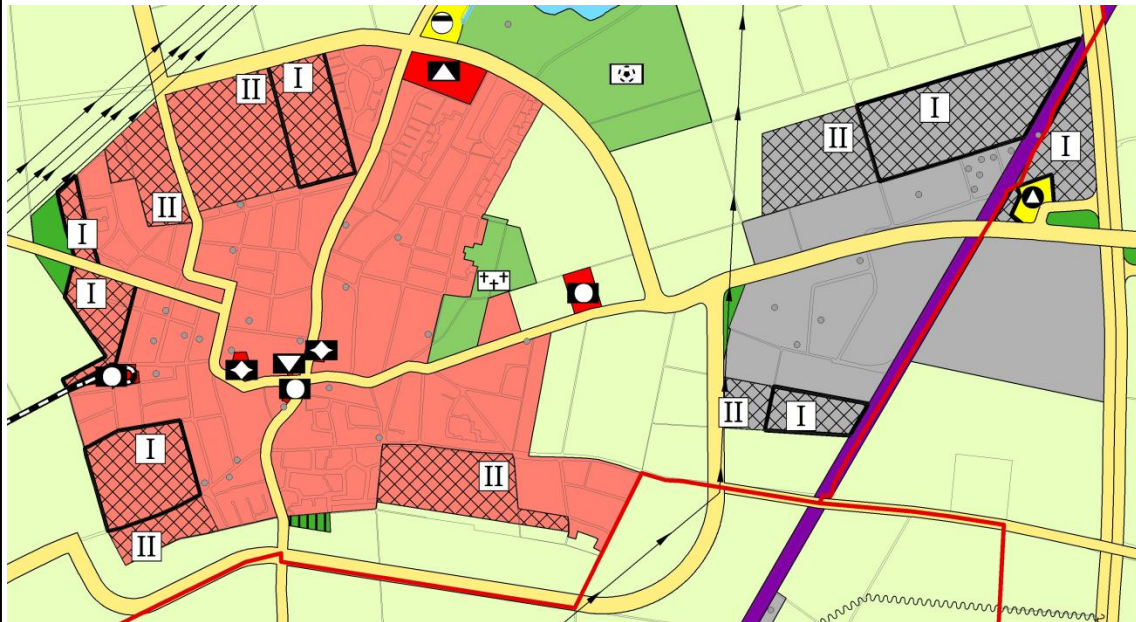


**Heddesheim**

Erweiterung der gewerblichen Baufläche und Herausnahme von Wohnbauflächen

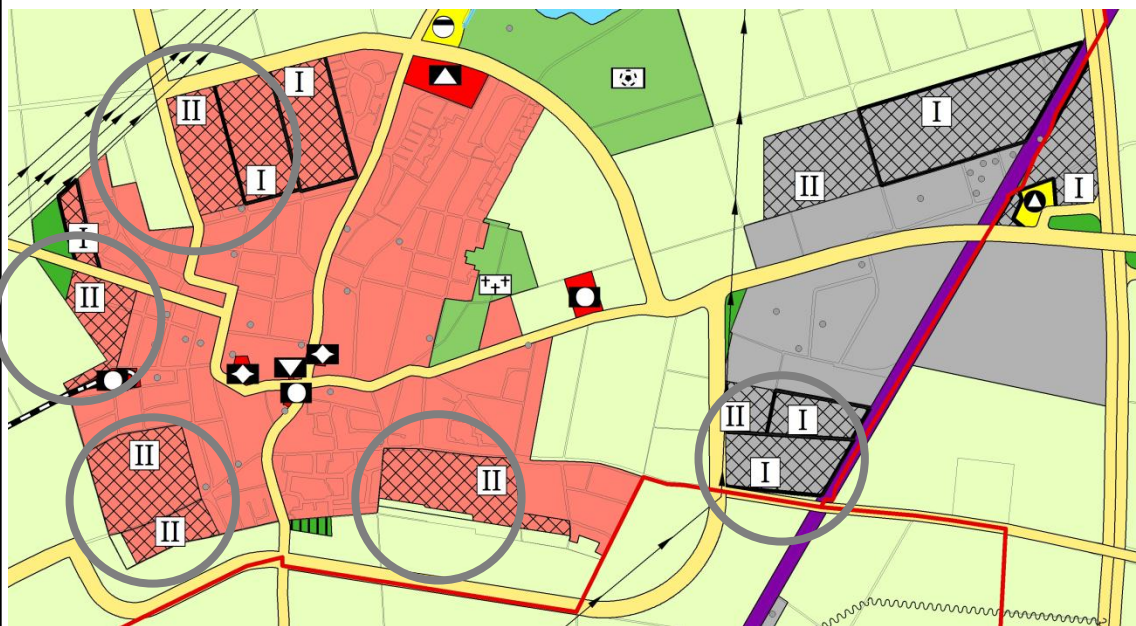
Änderung von Zeitstufen der Wohnbauentwicklungsflächen

**Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020**



**Ziel des Änderungsverfahrens**

Entwurf vom 01.10.2012



**Flächenbilanz**

Darstellungen im FNP 2015/2020

Fläche für die Landwirtschaft	7,3 ha
Wohnbaufläche	7,4 ha



Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche	7,3 ha
Fläche für die Landwirtschaft	7,4 ha



# Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gemischte Baufläche	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Dorfgebiet	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Sonderbauflächen	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Militärische Einrichtung	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
Entwicklungsfläche	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Zeitstufe I : bis 2015	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufäche	Stadtbahn
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Alltlast	Sport- und Freizeitanlage		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Alltlastverdrachtsfläche	Anlage mit sehr hohen Emissionen		Hochspannungsfreileitung
Natur- / Landschaftsschutzgebiet			
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)			
Wasserschutzgebiet			
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			





## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heddesheim**

### **Parallelverfahren zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche und zur Herausnahme von Wohnbauflächen**

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Bäumelgewann“  
nach § 8 (3) BauGB

## **Begründung**

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 01.09.2012

### Bearbeiter:

Martin Müller

Waltraud Frommherz-Hassib

Martina Seltmann



## **1. Ziel des Änderungsverfahrens**

Die Firma Edeka betreibt im Heddesheimer Gewerbegebiet im Osten der Gemeinde in Nähe der Autobahn A5 ein Logistikzentrum und hat bei der Gemeinde eine Erweiterung der Betriebsfläche beantragt. Dafür sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen erforderlich, für die die Gemeinde Heddesheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen möchte. Weiter ist dazu eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich, mit der zusätzlich 7,3 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen liegen südlich angrenzend an das bisherige Betriebsgelände und sind im wirksamen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich zukünftig eine gewerbliche Baufläche darstellen.

Der Nachbarschaftsverband verfügt derzeit insgesamt über ein umfangreiches Potenzial an bislang ungenutzten Bauflächen im Flächennutzungsplan. Ziel ist es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden keine zusätzlichen Bauflächen auszuweisen, ohne dass dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird. Daher werden im Gegenzug an anderer Stelle FNP-Wohnbauflächen im Umfang von rund 7,4 ha zurückgenommen. Diese Flächen sollen zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. In der Summe kommt es damit nicht zu einer relevanten Änderung des Bauflächenumfangs.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

## **2. Anlass der Planänderung**

### **2.1 Hintergrund**

Die Firma Edeka benötigt zusätzliche baulich nutzbare Flächen, um am Betriebsstandort Heddesheim einen Getränkegroßhandel mit Leergutlager ausbauen zu können. Dazu fasste der Heddesheimer Gemeinderat am 28.07.2011 den Beschluss, den Bebauungsplan „Unteres Bäumelgewann“ aufzustellen.

### **2.2 Der Bebauungsplan „Unteres Bäumelgewann“**

Der Bebauungsplan „Unteres Bäumelgewann“ sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets vor, in dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Es soll nach Osten, Westen und Süden von begrüntem Freibereichen umgeben werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets ist von Norden über das angrenzende Grundstück von Edeka geplant, wobei die genaue Wegführung in der Planung derzeit noch offengelassen bleibt.

Zur Einschätzung der zu erwartenden Lärmemissionen des geplanten Getränkelagers wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete als Referenzwert zugrunde legt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei

entsprechender Ausgestaltung des Bebauungsplans keine Konflikte mit der westlich des Planbereichs liegenden Wohnbebauung entstehen.

Der Bebauungsplan „Unteres Bäumelgewann“ entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und seiner räumlichen Lage nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

### **3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

#### Gewerbliche Baufläche

In der Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist der rund 7,3 ha große Bereich für die EDEKA-Erweiterung derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Hier ist zukünftig eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen. Die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen dienen der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes und der Sicherung der lokalen Arbeitsplätze.

Der als gewerbliche Baufläche vorgesehene Bereich liegt am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Bahnlinie. Der Abstand zwischen dem westlichen Rand des Änderungsbereichs und den nächsten schutzwürdigen und immissionsempfindlichen Wohnnutzungen beträgt gut 200m. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist nachgewiesen, dass die Nutzungen vereinbar sind.

Direkt westlich anschließend stellt der FNP eine geplante Ortsumgehung als „wichtige Straße“ dar. Teilweise wird die vorgesehene Trasse durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf überlagert, weshalb zukünftig eine Verlagerung der Trassenführung nach Westen erforderlich wird. Der Straßenverlauf bleibt im aktuellen FNP jedoch unverändert, da der genaue Verlauf derzeit (abgesehen von der FNP-Darstellung) nicht näher planungsrechtlich gesichert ist. Die entsprechende Anpassung bleibt einem nachfolgenden Planverfahren vorbehalten, eine nähere Konkretisierung ist derzeit auf Ebene des FNP nicht erforderlich. Sowohl der gegenüber der FNP-Darstellung etwas erhöhte Bebauungsplanumfang von 7,7 ha wie auch die teilweise Überlagerung mit der Straßendarstellung stehen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem zukünftigen FNP nicht entgegen.

#### Verkehrliche Auswirkungen

Die Fläche ist verkehrlich gut erreichbar und damit grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen geeignet. Sie soll über das bestehende Betriebsgelände der Firma Edeka erschlossen werden. Mit dem nahen Anschluss an die A5 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dadurch wird gewährleistet, dass das Verkehrsaufkommen auf leistungsfähige Straßen außerhalb der Wohngebiete geführt wird.

Einer näheren Betrachtung bedarf jedoch der Autobahnanschluss an die L541. Diese Straße verbindet die Gemeinden Heddeshheim und Hirschberg und ist gleichzeitig zentrale Erschließungsstraße für das gesamte Gewerbegebiet und damit auch für die hier in Rede stehende Änderungsfläche. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Gemeinde Hirschberg darauf hingewiesen, dass sich der Verkehr im Bereich BAB-Anschluss und L 541 bereits jetzt insbesondere in den Morgen- und Abendstunden immer wieder staut. Nach Realisierung des derzeit in Heddeshheim in Bau befindlichen Logistikstandorts der Fa. Pfenning wird eine deutliche Verschlechterung der Situation befürchtet.



Um diese Belange näher beurteilen zu können, hat die Gemeinde Heddesheim ein Verkehrsgutachten vorgelegt (Stand März 2012). Darin wird untersucht, wie stark die Verkehrsbelastung durch das Vorhaben insgesamt zunehmen wird und wie sich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der L 541 ändern wird. Dieses Verkehrsgutachten berücksichtigt sowohl die Auswirkungen der Ansiedlung der Spedition Pfenning als auch die seit 2009 bereits durchgeführten und derzeit geplanten Änderungen des Betriebsgeländes der Firma Edeka. Hierzu zählen die Verlagerungen des Raiffeisenmarkts und der Wegfall des Fleischwerks (2010), die Umstrukturierung des Hauptlagers und der Neubau des Getränkemarkts. In der Summe soll sich nach Aussagen des Gutachters das tägliche, durch die Erweiterung von Edeka induzierte Verkehrsaufkommen gegenüber dem Zustand im Jahr 2009 um jeweils rund 40 Lkw und Pkw-Fahrten pro Tag reduzieren. Die geplante Erweiterung des Standorts der Firma Edeka gegenüber der Situation von 2009 verursacht demnach keinen zusätzlichen Verkehr. Über die B3 sollen täglich etwa 47 Lkw-Fahrten des Getränkemarkts abgewickelt werden.

Die Berechnungen dieses Gutachtens basieren auf einem Verkehrsgutachten, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2009 für die Ansiedlung der Spedition Pfenning in Heddesheim erstellt wurde. Dabei wurde in Bezug auf die Pfenning-Ansiedlung prognostiziert, dass die Leistungsfähigkeit des genannten Verkehrsknotens an der L 541 als noch hinreichend zu bewerten sei. Die Gefahr eines Zusammenbruchs der Verkehrsabwicklung auch nach der Ansiedlung der Spedition Pfenning sei nicht zu befürchten.

Im Weiteren hat der Nachbarschaftsverband diese Fragen auch mit den entsprechenden Behörden des Rhein-Neckar-Kreises erörtert. Dem bisherigen Bauleitplanverfahren lagen nähere verkehrstechnische Untersuchungen nicht bei, so dass eine nähere Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen seitens dieser Behörden bislang nicht erfolgte. Soweit durch die Erweiterung des Gewerbegebiets in Heddesheim keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sei, werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens vom Rhein-Neckar-Kreis voraussichtlich auch keine weiteren Schritte als erforderlich angesehen. Auch seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Abteilung 4 „Straßenwesen und Verkehr“) sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren keine weiteren Erfordernisse geltend gemacht worden.

Nach dem vorliegenden Gutachten kommt es durch das EDEKA-Vorhaben eher zu einer Reduzierung als zu einer Zunahme an Verkehr. Aufgrund ihrer Kenntnis der verkehrlichen Situation im Bereich des Gewerbegebiets vor allem in den morgendlichen Spitzenstunden hat die Gemeinde Hirschberg einen eigenen Gutachter mit der Prüfung der oben angeführten Verkehrsuntersuchung beauftragt. Der Gutachter hatte die Aufgabe, sowohl die verkehrlichen Rahmenbedingungen, als auch Verkehrsprognose, Verteilung und Verkehrsverlauf an den Knotenpunkten zu prüfen. Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Knotenpunkt L 541/Autobahnauffahrt Ost wurde nicht untersucht, sollte jedoch als Anbindungspunkt des Gewerbegebiets an das überörtliche Verkehrsnetz aufgenommen werden.
- Die Berechnung der zu erwartenden Verkehre wurde nach einem standardisierten Bewertungsverfahren durchgeführt. Es ergeben sich zwar keine wesentlichen Abweichungen bei den Kfz-Verkehren, jeweils eine Verdoppelung jedoch bei den Lkw-Fahrten, die durch die Vorhaben Pfenning und Edeka induziert werden.



- Der Prognosehorizont ist mit dem Jahr 2015 zu knapp gewählt, üblicherweise wird ein 10-Jahresraum mit einer jährlichen Verkehrszunahmen von 0,5% zugrunde gelegt. Die vorliegenden Verkehrszählungen sind jedoch noch ausreichend aktuell.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wird empfohlen, die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knoten neu zu berechnen. Wenn die Verkehrsbelastungen sehr stark zunehmen, könnte die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht mehr gegeben sein. Für diesen Fall muss dann die Qualität des Verkehrsverlaufs wieder hergestellt werden. Als dafür geeignete Maßnahmen werden der Bau eines Bypasses oder die Errichtung einer Lichtsignalanlage erwähnt.

Laut Gutachter lassen sich die möglichen verkehrlichen Probleme demnach mit adäquaten Maßnahmen lösen. Diese baulichen oder auch betrieblichen Maßnahmen sind jedoch nicht Thema der Flächennutzungsplanung, sondern Gegenstand nachgelagerter Verfahren. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann die verkehrliche Erschließung als gesichert gesehen werden.

#### Rücknahme von Wohnbauflächen

Aufgrund der umfangreichen bestehenden Baulandausweisungen im Nachbarschaftsverband ist es erklärtes Ziel, dass es insgesamt nicht zu einer weiteren Zunahme an Bauflächen im Flächennutzungsplan kommt. Im Gegenzug zur Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen werden daher die im FNP dargestellten Wohnbauflächen mit der Zeitstufe II im Umfang von rund 7,4 ha zurück genommen. Betroffen ist ein gut 6,3 ha großer Teilbereich westlich der Viernheimer Straße im nördlichen Gemeindegebiet. Zusätzlich werden zwei kleinere Randflächen mit gut 0,4 ha bzw. 0,7 ha im Süden des Gemeindegebiets zurückgenommen. All diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die beiden kleineren Flächen schließen dabei lückenlos an bewirtschaftete Felder an, so dass die Möglichkeiten einer rationellen Feldbewirtschaftung nicht eingeschränkt werden. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung damit nicht beeinträchtigt.

#### Zuordnung der Zeitstufen in Heddesheim

Die neue gewerbliche Entwicklungsfläche erhält die Zeitstufe I. Damit es insgesamt nicht zu einer Zunahme von Bauflächen mit der Zeitstufe I für die Gemeinde Heddesheim kommt, werden die bisherigen Zeitstufen im Bereich Wohnbauflächen neu angeordnet. Dabei werden die Wohnbauentwicklungsflächen in einem Flächenumfang von gut 7 ha reduziert, was der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen von gut 7 ha vergleichbar ist. Der Umfang der Wohnbauflächen der Zeitstufe II liegt weiterhin bei etwa 35 ha. Es kommt durch die vorliegende FNP-Änderung in Zusammenhang mit dem Beschluss zur Änderung der Zeitstufen also insgesamt nicht zu einer Besserstellung der Gemeinde Heddesheim in Bezug auf den bisherigen FNP-Planungsstand.





## Standortalternativen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Standortalternativenprüfung durchzuführen.

Zentrale Beurteilungsgrundlage dabei ist, dass es bei dem Vorhaben um eine Standorterweiterung eines bereits ansässigen Betriebes geht und nicht um eine Neuansiedlung. Bereits jetzt umfasst die Betriebsfläche 18 ha Fläche und soll jetzt um gut 7 ha erweitert werden. Insofern besteht eine Standortgebundenheit, die bei der Alternativenprüfung zentral zu berücksichtigen ist. Im Hinblick auf den derzeitigen Standort gibt es zu der vorgesehenen Erweiterungsfläche keine Alternative, da EDEKA ansonsten umfassend durch andere Nutzungen wie Bahn und sonstige Gewerbebetriebe begrenzt ist.

Im Übrigen wurden auch mögliche neue Standorte geprüft. Vorrangig in Frage kommen dabei brachgefallene Flächen mit Eignung für ein Logistikzentrum. Entsprechende Konversionsflächen in direkter Autobahnnähe und im notwendigen Umfang von mindestens 20 ha sind derzeit im Verbandsgebiet jedoch nicht vorrätig bzw. verfügbar. Die einzige derzeit in Frage kommende Konversionsfläche in Schwetzingen (Bahnausbesserungswerk) ist bereits verplant. Die zukünftigen militärischen Konversionsflächen sind erst nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte und auf der Basis einer tragfähigen Gesamtkonzeption der zukünftigen Flächennutzung nutzbar. Derzeit ist nicht absehbar, wann diese Grundvoraussetzungen erfüllt sein werden.

Auch ansonsten sind keine gewerblichen Bauflächen im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes erkennbar, die für die geplante Nutzung in Frage kommen würden und die ansonsten im Hinblick auf ggfs. günstiger zu beurteilende planerische Konfliktlagen dazu führen könnten, eine Komplettverlagerung des Betriebes bzw. eine Teilung des Betriebes zu rechtfertigen. Der Standortgebundenheit wird in diesem Zusammenhang Vorrang eingeräumt.

Eine Erweiterung der baulichen Kapazitäten auf dem bestehenden Gelände kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage: Nach der betriebsinternen Logistikstrategie des Unternehmens soll der Standort Heddesheim auch in Zukunft eine zentrale Bedeutung haben, da von hier die Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar bedient werden.

Der zusätzliche Platzbedarf des Getränkevertriebs ergibt sich aus der großen Menge der auszuliefernden Waren, dem umfangreichen Sortiment im Getränkegroßhandel und der hohen Differenzierung beim Leergut. Zur Erleichterung der Betriebsabläufe soll zukünftig die Auslieferung der Getränke getrennt werden vom Lebensmittelbereich. Aus der anstehenden Umorganisation im Getränkebereich entsteht ein insgesamt hoher Bedarf an Abstell-, Lager und Rangierflächen. Zudem sind innerhalb des Betriebsgeländes Erweiterungen des Tiefkühlagers und des Hauptlagers geplant. Insgesamt entsteht damit ein Flächenbedarf, der innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes in Heddesheim auch nach Verlagerung des Fleischwerks und Raiffeisenmarkts nicht befriedigt werden kann.

#### 4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Zur Aufstellung des FNP 2015/20 wurde in Heddeshheim der gesamte Bereich der hier in Rede stehenden Planänderung untersucht.

##### Empfehlungen für die Flächennutzungsplanung

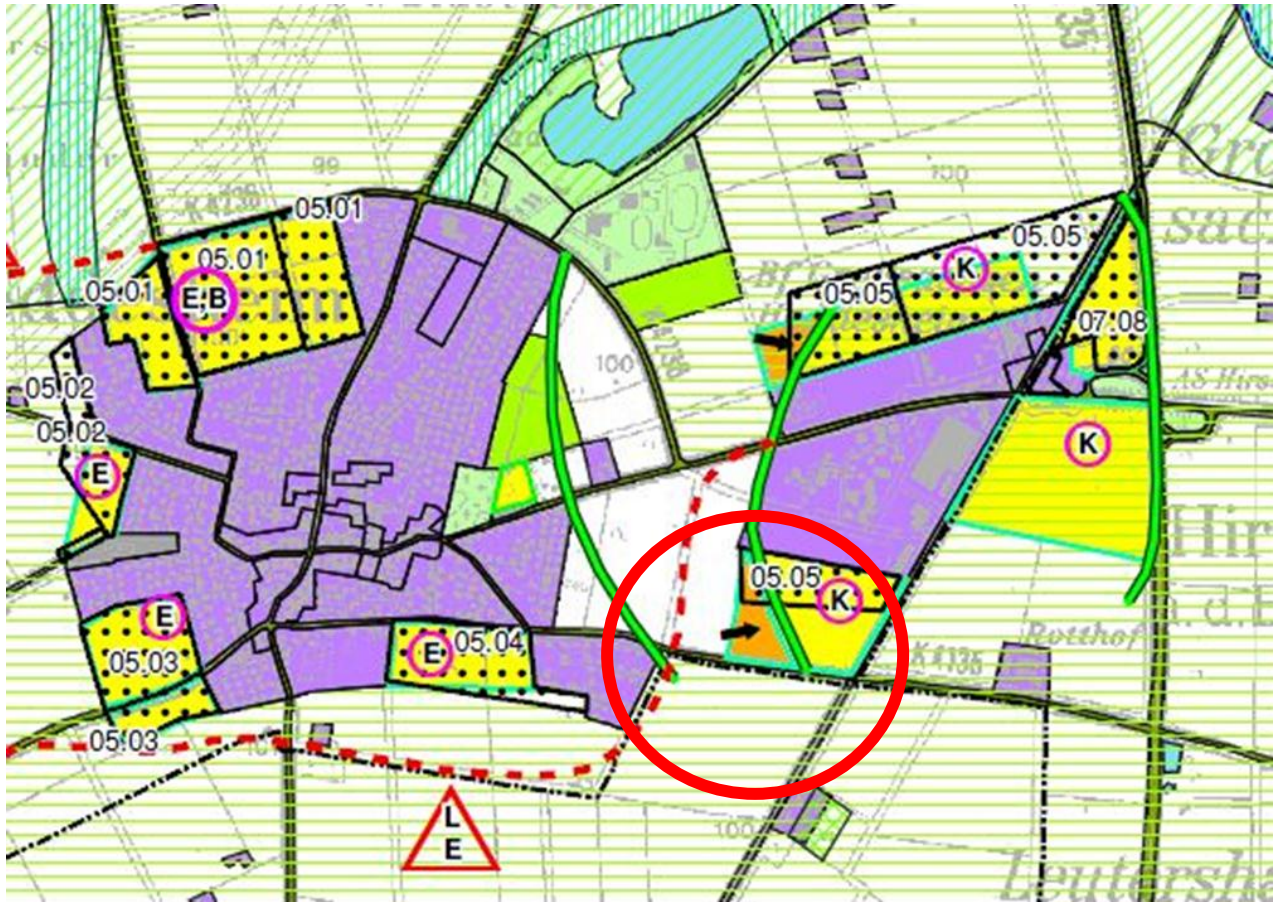
Eine Bebauung der zukünftigen gewerblichen Baufläche wird in seinem überwiegenden Teil als bedingt vereinbar mit den landschaftsplanerischen Zielen gesehen, in dem kleineren westlichen Teilbereich aufgrund hoher Konflikte mit den Schutzgütern Boden, Klima und Landschaft als wenig vereinbar.

Die Flächen, in denen die Wohnbebauung zurückgenommen wird, sind genauso wie der überwiegende Teil der neuen gewerblichen Baufläche, im Landschaftsplan als „bedingt vereinbar“ bewertet. Dadurch kommt es insgesamt nicht zu einer übermäßigen Neuinanspruchnahme von weniger geeigneten Flächen als bislang vorgesehen.

Nach den Darstellungen des Konfliktplans reicht die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche teilweise in eine überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur hinein. Deren besondere Wertigkeit begründet sich vor allem in ihrer überörtlich bedeutsamen klimatischen Funktion und ihrer Bedeutung zur Erhaltung und Verbesserung von Landschaftsbild, Freiraumstrukturen und Erholungswert. Um diese ökologischen Funktionen garantieren zu können, soll eine gewisse räumliche Ausdehnung gewährleistet sein. Der Landschaftsplan stellt dar, dass zwischen der Ortslage Heddeshheim und dem abgehängten, großflächigen Gewerbegebiet im Osten eine Freiraumzäsur von mindestens 500m freigehalten werden sollte (vgl. Landschaftsplan S. 6-374). Mit der Erweiterungsfläche verbleibt jedoch nur noch ein 200m breiter Streifen. Der Konfliktplan empfiehlt daher, von einer weiteren Überbauung der Fläche abzusehen, nicht zuletzt um ein weiteres Zusammenwachsen von Heddeshheim mit dem Gewerbegebiet zu verhindern.

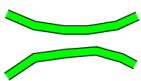


## Konfliktplan des Landschaftsplans



Landschaftsplan: Ausschnitt aus Konfliktplan

### Landschaftsplanerische Hauptaussage zur Freiraumsicherung



#### Überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur

- Keine weitere Überbauung zur Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung
- Erhaltung und/oder Verbesserung von Landschaftsbild und Erholungswert
- Nutzung von Möglichkeiten zum Rückbau bestehender Siedlungsflächen

### Landschaftsplanerische Beurteilung von städtebaulichen Planungsabsichten

Vereinbarkeit beabsichtigter Siedlungserweiterungen mit landschaftsplanerischen Zielen



#### Landschaftsplanerisch wenig vereinbar

Hohe Konflikte, Beeinträchtigungen nur durch Flächenreduzierung, Nutzungsbeschränkungen und/oder umfassende Kompensationsmaßnahmen vermeid-, minder- und ausgleichbar



#### Landschaftsplanerisch bedingt vereinbar

Überwiegend mittlere Konflikte, vermeid-, minder- und ausgleichbare Beeinträchtigungen



#### Empfehlung zur Flächenreduzierung

#### Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft



#### Kompensationsmaßnahmen in Projektgebieten

Renaturierung, Extensivierung, Nutzungsänderung oder sonstige Maßnahmen im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzepts

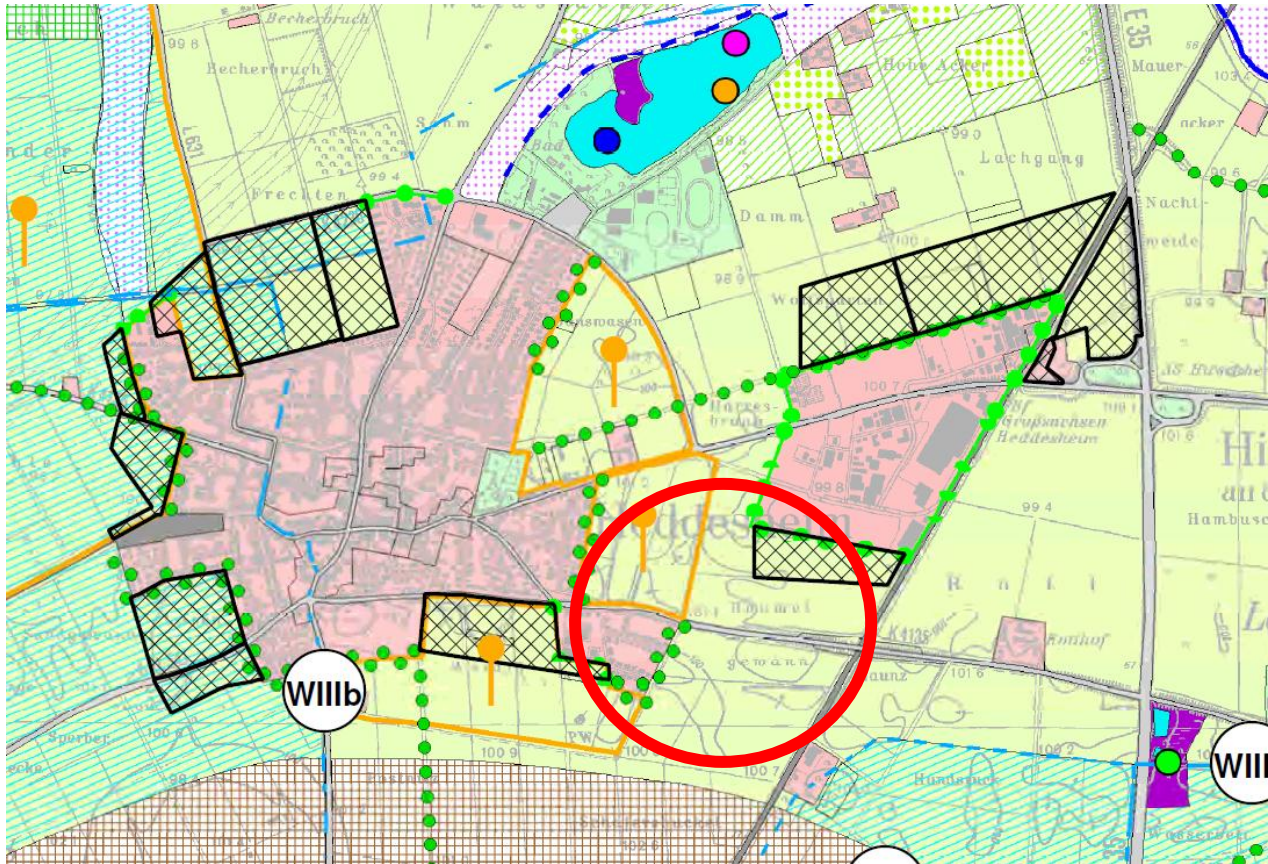


#### Maßnahmen im Siedlungsbereich

Klimaausgleich und Durchlüftung



## Landschaftsplanerisches Fachkonzept



Ausschnitt aus dem Landschaftsplanerischem Fachkonzept

### Flächen für die Landwirtschaft Bestandserhaltung und –verbesserung/Bestandsentwicklung



#### Acker oder Grünland

- Nachhaltige, boden- und gewässerschonende Nutzung
- Landschaftsraumtypische Kleinstrukturen entsprechende dem Leitbild
- Anteil dauerhafter Extensivkulturen in Ackerbaugebieten der Ebene > 3%

### Besondere Maßnahmen für Erholungsvorsorge



#### Aufwertung der Feldflur für extensive landschaftsbezogene Naherholung

Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungswirksamkeit

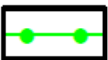
- Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erlebniswirksamkeit in Defizitbereichen („harmonische Kulturlandschaft“)
- Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

#### Vordringliche Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung von Siedlungs-rändern



#### Kleinstrukturierte Bebauung (Wohnbebauung)

Hohe Konflikte, Beeinträchtigungen nur durch Flächenreduzierung, Nutzungs-beschränkungen und/oder umfassende Kompensationsmaßnahmen vermeid-, minder- und ausgleichbar



#### Grobstrukturierte Bebauung (gewerbliche Bebauung, Geschoßwohnungsbau)

Überwiegend mittlere Konflikte, vermeid-, minder- und ausgleichbare Beeinträchtigungen



## Empfehlungen für die Bebauungsplanung

In Bezug auf die nachfolgende Bebauungsplanung und die Ausgleichskonzeption empfiehlt der Landschaftsplan Folgendes:

Als Maßnahmenschwerpunkt schlägt der Landschaftsplan vor, den Siedlungsrand abschließend und landschaftsgerecht zu gestalten (s. Landschaftsplanerisches Fachkonzept und Konfliktplan).

Neben der räumlichen Ausdehnung der Freiraumzäsur ist auch dessen Ausgestaltung mit linearen Landschaftselementen als Verbundlinien relevant. Aufgrund der aktuell hohen Defizite in der Freiraumzäsur bezüglich biologischer Vielfalt und Landschaftsbild sind intensive Maßnahmen zur Biotopentwicklung und Gestaltung des Siedlungsrandes und zur Sicherung und Entwicklung der Klimafunktion als Kompensation möglich. Diese Maßnahmen können sich auch auf den Erholungswert des siedlungsnahen Freiraumes positiv auswirken.

Im Falle einer großflächigen Ausweisung von Bauflächen in bedeutsamen Grünzügen sind laut Landschaftsplan zusätzlich zu den allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. flächensparende Siedlungsformen und Versickerung von oberflächlich abfließendem Wasser weitere besondere Maßnahmenempfehlungen zu berücksichtigen (vgl. S. VI-38):

- Durchlüftung: Gebäude und Straßenzüge sowie Grünzäsuren sollten parallel zu den Hauptwindrichtungen ausgerichtet werden und ortsspezifische Lokalströmungen berücksichtigen
- Durchgrünung: Die Begrünung von Dachflächen und intensive Durchgrünung des Baugebiets mindern das extreme Wärmeverhalten stark versiegelter Gewerbeflächen
- Landschaftsgerechte Einbindung und Integration in Grünverbindung

## Fazit

Insgesamt zeigt sich, dass die vorgesehene Änderung mit den Zielen des Landschaftsplans vereinbar ist. Der Planung stehen keine absoluten Ausschlusskriterien entgegen. Der Sicherung eines bestehenden Betriebes wird daher gegenüber den genannten Belangen Vorrang eingeräumt. Dies gilt umso mehr, da flächengleich Bauflächen aufgegeben werden, die zu großen Teilen bei der landschaftsplanerischen Bewertung eine ähnlich gelagerte Konfliktlage aufweisen. Durch die Planung kommt es damit insgesamt nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Ziele des Landschaftsplans.



## 5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Heddeshcim im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Verteilzentrums an einem Standort mit guter Anbindung an das vorhandene regionale und überregionale Straßennetz. Sie dient dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze im Verdichtungsraum und entspricht diesen Zielen des Landesentwicklungsplans.

Der aktuelle Regionalplan Unterer Neckar stellt das bestehende Gewerbegebiet von Heddeshcim als „Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen“ dar. Diese Schwerpunkte liegen außerhalb der zentralen Orte und werden als gewerbliche Entwicklungsparks mit regionaler Bedeutung gesehen (Plansatz 2.5.2). Das Heddeshcim Gewerbegebiet und seine Entwicklungsflächen sind – soweit sie im FNP als Bestandsflächen aufgenommen oder der Entwicklungszeitstufe I zugeordnet wurden - mittlerweile weitgehend bebaut oder stehen aktuell zur Bebauung an.

Die Änderungsfläche wird von einem „Regionalen Grünzug“ sowie in Teilen von einer „Grünzäsur“ überlagert. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz der unbesiedelten Freiräume und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen. Hier soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Lediglich Vorhaben, die die Erfüllung der Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Die FNP-Änderungsfläche liegt außerdem in einem Bereich, den der Regionalplan Unterer Neckar als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ darstellt. Im Schutzbereich dürfen nur unvermeidbare Flächen für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung in Anspruch genommen werden und sind dann auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Entwurf zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Seit September 2011 liegt der Entwurf für den einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vor, wie er von der Verbandsversammlung des Verbands Region Rhein-Neckar beschlossen wurde. Die öffentliche Anhörung fand in den Monaten Juni bis August 2012 statt.

Im Neuentwurf der Raumnutzungskarte ist Heddeshcim als „regionaler Gewerbeschwerpunkt“ ausgewiesen, dessen Aufgabe die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe ist. Für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen sollen angemessene Flächenreserven vorgehalten werden. Das bestehende Gewerbegebiet von Heddeshcim wird außerdem als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ dargestellt. Der Bereich der vorliegenden Planänderung liegt im Gegensatz zum aktuell geltenden Regionalplan nicht mehr im Bereich regionalplanerischer Restriktionen. Den vorgesehenen Vorgaben des Entwurfs zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans deshalb gerecht.

Den regionalplanerischen Vorgaben zum Freiraumschutz des noch rechtswirksamen Regionalplans entspricht das Vorhaben allerdings nicht. Deshalb wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Antrag auf Zielabweichung gestellt, dessen Ergebnis noch nicht vorliegt. Der vorliegende Feststellungsbeschluss zur Änderung des FNP gilt nur unter dem Vorbehalt einer positiven Zielabweichungsentscheidung.



## **6. Verfahren**

Der Heddeshheimer Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unteres Bäumelgewann“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Mit Schreiben vom 19.06.2012 wurden die Behörden am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 30.07.2012 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die Darstellung im FNP musste jedoch nicht geändert werden. Geändert wird jedoch die Zuordnung der Zeitstufen im Bereich der Heddeshheimer Wohnbauentwicklungsflächen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit lag die Flächennutzungsplanänderung vom 02.07.2012 bis zum 03.08.2012 öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des FNP ein.

Da das Vorhaben den regionalplanerischen Vorgaben zum Freiraumschutz des noch rechtswirksamen Regionalplans nicht entspricht, wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Eine Entscheidung liegt derzeit noch nicht vor. Ohne damit einer Entscheidung vorgreifen zu wollen, soll das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans dennoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt fortgesetzt werden

## **7. Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Unteres Bäumelgewann“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei und wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbands ausgelegt und zeitgleich im Internet veröffentlicht.

Bauleitplanung

Gemeinde Heddeshcim

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heddeshcim**

### **Parallelverfahren zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche und zur Herausnahme von Wohnbauflächen**

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Bäumelgewann“  
nach § 8 (3) BauGB

**Umweltbericht**

Fassung zum Feststellungsbeschluss

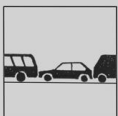
Stand Juni 2012



Gemeinde Heddesheim

# Bebauungsplan "Unteres Bäumlengewann"

Umweltbericht mit Abhandlung der  
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung  
und artenschutzrechtlicher Belange



Speyer  
Juni 2012

**MODUS CONSULT**   
Speyer GmbH

Gemeinde Heddesheim

## Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann"

Umweltbericht mit Abhandlung der  
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung  
und artenschutzrechtlicher Belange

### Bearbeiter/-in

Dipl.-Ing. Ute Nolda

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehmann

### Auftragnehmer

MODUS CONSULT Speyer GmbH

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232/67 79 90

Erstellt im Juni 2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A - Umweltprüfung</b> .....	<b>5</b>
1 Vorbemerkungen.....	5
1.1 Gesetzliche Grundlagen .....	5
1.2 Beschreibung der Planung .....	5
2 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	6
3 Beschreibung der Vorgehensweise / des Untersuchungsrahmens .....	7
4 Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen .....	8
5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	9
5.1 Tiere und Pflanzen.....	9
5.2 Boden .....	15
5.3 Wasser .....	17
5.4 Klima/Luft .....	17
5.5 Mensch.....	18
5.6 Landschaft .....	19
5.7 Kultur- und Sachgüter .....	20
5.8 Wechselwirkungen.....	21
6 Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen.....	21
7 Vorschläge für Festsetzungen zur Minderung/ zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	22
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	25
8.1 Tiere und Pflanzen.....	27
8.2 Boden .....	29
8.3 Wasser.....	30
8.4 Klima/Luft .....	30
8.5 Mensch.....	31
8.6 Landschaft .....	32
8.7 Kultur-, Sachgüter .....	32
8.8 Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange.....	32
9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
10 Standortalternativen.....	34
11 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	34
12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	35
<b>Teil B - Abhandlung der Eingriffsregelung</b> .....	<b>39</b>
13 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen.....	39
14 Eingriffe nach Naturschutzrecht .....	39
15 Kompensationsmaßnahmen .....	40
Literaturverzeichnis .....	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung potentieller Wirkfaktoren .....	6
Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet .....	10
Tabelle 3: Bedeutung und Empfindlichkeit der Biotoptypen im UG .....	14
Tabelle 4: Flächenbilanz .....	26
Tabelle 5: Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Kompensationsmaßnahmen a) bis c) .....	41
Abbildung 2: Lage der Kompensationsmaßnahmen d) bis f) .....	43

## Anhänge

Anhang 1:	Bestandskarte (Maßstab 1:2.500)
Anhang 2:	Faunistische Standortanalyse für den Bebauungsplan
Anhang 3:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Hess. Kompensationsverordnung



## TEIL A - UMWELTPRÜFUNG

### 1 VORBEMERKUNGEN

#### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, ist bei der Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

#### 1.2 Beschreibung der Planung

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest plant im Bereich des Heddesheimer Gewerbegebietes weitreichende Umstrukturierungen und Umbaumaßnahmen. Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Neuerrichtung eines Getränkevertriebs südlich des derzeitigen Firmengeländes. Auf dem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Gelände der Gemarkung "Unteres Bäumelgewann" soll die Ansiedlung von Gewerbe ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteres Bäumelgewann" soll über eine Überlagerung mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Im Eigentum", Gelände des bestehenden EDEKA-Kühlagers, erfolgen.

Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteres Bäumelgewann" eine Größe von ca. 8,57 ha auf und überlagert sich zum Teil mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 'Im Eigentum'.

## 2 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die von der Planung ausgehenden Projektwirkungen. Grundsätzlich sind folgende Wirkungen möglich:

- baubedingte Wirkungen ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase der Planung befristet oder dauerhaft sein,
- anlagebedingte Wirkungen entstehen z. B. durch Baukörper selbst und sind zeitlich unbegrenzt,
- betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1) sind alle Wirkfaktoren, die bei der Planung relevant sein können und in der Auswirkungsprognose somit hinsichtlich ihrer jeweiligen Wirkungen zu untersuchen sind, aufgelistet.

Tabelle 1: Zusammenstellung potentieller Wirkfaktoren

Schutzgut/ Nutzung	Wirkfaktoren	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere und Pflanzen	⇒ Flächenversiegelung (Verlust von Biotopstrukturen und -funktionen u. Verlust d. Biotopentwicklungspotentials)		■	
	⇒ Flächenumwidmung (Verlust von Biotopstrukturen und -funktionen)	■	■	
	⇒ Störung angrenzender Bereiche	■		■
Boden	⇒ Flächenverlust (Versiegelung)		■	
	⇒ Bodenumlagerung/Bodenverdichtung	■	■	
	⇒ Schadstoffeintrag	■		■
Wasser	⇒ Veränderung Wasserregime		■	
	⇒ Schadstoffeintrag	■		■
Klima/Luft	⇒ Verlust von klimatisch wirksamen Flächen		■	
	⇒ Schadstoffeintrag/Minderung Lufthygiene	■	■	■
Mensch	⇒ Veränderung der Oberflächengestalt durch Gebäude		■	
	⇒ Verlust von Erholungsflächen		■	
	⇒ Erhöhte Lärmbelastung	■		■
Landschaft	⇒ Einbringen technischer Bauwerke		■	
	⇒ Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturelementen	■	■	
Kultur- und Sachgüter	⇒ Zerstörung/Verlust von Kultur und Sachgütern	■	■	

### 3 BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

Das vorliegende Gutachten gliedert sich im Wesentlichen in folgende Arbeitsschritte:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Um alle möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ermitteln zu können, ist das Untersuchungsgebiet (UG) über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus ausgeweitet. Kriterium zur Abgrenzung des UG ist die mögliche Reichweite der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter. Das UG umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 36 ha.

- Bestandsanalyse

Um die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln, wird zunächst eine Bestandsanalyse durchgeführt (vgl. Kapitel 4).

Die einzelnen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen) werden, soweit dieses sachlich begründet und von der Datenlage her möglich ist, nach zwei Kriterien bewertet:

- Eignung zur Erfüllung der jeweiligen Landschaftsfunktionen (Bedeutung)
- Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Belastungen.

Die Beurteilung der Bedeutung orientiert sich an dem Wert, den die jeweiligen Schutzgüter im Hinblick auf gesellschaftliche Wertvorstellungen und Nutzungsansprüche besitzen.

Die Schutzgüter umschreiben somit die Bedeutung der Standortfaktoren

- als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- als Existenzgrundlage für den Menschen

Die Empfindlichkeit bezeichnet die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen der Bedeutung einzelner Schutzgüter aufgrund der zu erwartenden Belastungen. Sie ist abhängig von den einzelnen Landschaftsfaktoren zugrunde liegenden biotischen und abiotischen Faktoren sowie von Art und Intensität der belastenden Einwirkungen. Die Empfindlichkeit wird dabei gegenüber den Belastungsfaktoren beurteilt, die im Zuge einer Siedlungserweiterung generell zu erwarten sind (siehe Tabelle 1).

- Auswirkungsprognose

Als nächster Schritt erfolgt die Projektion der planungsspezifischen Wirkfaktoren auf die untersuchten Schutzgüter, die so genannte Auswirkungsprognose. Durch Überlagerung der Bewertung der Schutzgüter mit den künftig zu erwartenden Wirkfaktoren lassen sich zukünftige Beeinträchtigungen einschätzen.

Wertmaßstab zur Beurteilung der Beeinträchtigungen ist dabei das Ziel der nachhaltigen Sicherung der Umwelt im Sinne der Gesamtheit aller Faktoren, die für Lebewesen und Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind, einschließlich des physischen und psychischen Wohlbefindens des Menschen sowie die Bewahrung des kulturellen Erbes.

- Abhandlung Eingriffsregelung

Aus den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden zur Abhandlung der Eingriffsregelung die naturschutzfachlichen Eingriffe abgeleitet.

Auf der Grundlage der ermittelten Eingriffe wird daraufhin festgelegt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den gesetzlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Durch die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Maßnahmenkonzeptes, in dem neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch – soweit erforderlich - Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, wird dafür Sorge getragen, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird. Die geplanten Maßnahmen werden kartographisch dargestellt und durch Vorschläge zu textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan konkretisiert.

#### 4 ZIELVORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Gemäß Regionalplan liegt der Geltungsbereich am Rand eines regionalen Grünzuges, einer Grünzäsur und eines schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft.

Nach dem Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Gebiet des Geltungsbereichs als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Die Bereiche nördlich (Zeitstufe bis 2015) und nordwestlich (Zeitstufe 2016 – 2020) vom Geltungsbereich sind als 'Entwicklungsflächen' und 'Gewerbliche Bauflächen' dargestellt (NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM a, 2011). Auf dem Gelände nördlich des Geltungsbereichs besteht ein EDEKA-Kühlager. Der FNP soll für diesen Bebauungsplan geändert werden.

Laut dem aktuellen Landschaftsplan (LP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist der westliche Teil des Geltungsbereichs bezüglich Siedlungserweiterungen ein hohes Konfliktpotential auf; jedoch sind – so die Aussage des LP - durch Nutzungsbeschränkungen, Flächenreduzierung und/oder umfassende Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen vermeid-, minder- und ausgleichbar. Im restlichen Teil des Geltungsbereichs werden Siedlungserweiterungen bedingt vereinbar bewertet, dort besteht überwie-

gend ein mittleres Konfliktpotential; die Beeinträchtigungen werden vermeid-, minder- und ausgleichbar beschrieben (NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM b, 2011).

Des Weiteren tangiert der westliche Geltungsbereich eine im LP ausgewiesene überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur. Als Entwicklungsziele sind die Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung, auch durch die Vermeidung von Überbauung, sowie die Verbesserung von Landschaftsbild und Erholungswert genannt.

## 5 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt im Naturraum „Hessische Rheinebene (Nr. 225)“ das zur Großlandschaft des „Nördlichen Oberrhein-Tiefland (Nr. 22)“ gehört (SCHMITHÜSEN, 1952).

Geologisch gesehen befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der quartären Lösssedimente (lokal Schwemmsedimente) auf Würm-Schotter. Das Relief des Planungsgebietes ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 98 m über N.N. (LGRB, 2010).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit weitgehend von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen.

Die Beschreibung der Schutzgüter innerhalb des UG erfolgt – soweit die Datlage dies zulässt - grundsätzlich nach folgender Gliederung

- Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

### 5.1 Tiere und Pflanzen

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Ohne Einfluss des Menschen würde sich als potentiell natürliche Vegetation ein "Frischer bis feuchter, reicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald" einstellen. Die wichtigsten Gehölzarten sind (LFU, 1992):

- Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) teilweise eingebracht, Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)



## Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

### Biotoptypen

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation basiert auf einer Geländeerhebung im September 2011. Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgte nach der Kompensationsverordnung Hessen (HMULV, 2005). Darüber hinaus wurden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert. Die erfassten Biotoptypen innerhalb des UG sind in

Tabelle 2 aufgelistet und werden nachfolgend beschrieben. Zur kartographischen Darstellung siehe Plan 1.

Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Nummer (nach Anlage 3 Kompensationsver- ordnung Hessen)	Biotoptyp
02.200	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht
04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig
05.345	Periodisch/temporäre Becken
09.160	Straßenränder intensiv gepflegt, artenarm
09.220	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
10.530	Schotter-, Kies-, Sandplatz; Gleisbereich
10.610	Bewachsene Feldwege
10.710	Überbaute Fläche – Dachfläche nicht begrünt
11.191	Acker, intensiv genutzt
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich

- Östlich der Bahntrassen befinden sich einige trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche und Hecken heimischer Arten. Diese Gehölzstrukturen bestehen meist aus der Gemeinen Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und sonstigen typischen Feldheckengehölzen.
- Im östlichen EDEKA-Gelände und entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze existieren Hecken-/Gebüschpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Diese Neuanlage von Feldgehölzen sind aus typischen Feldheckenarten wie der Gemeinen Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Schlehen (*Prunus*

*spinosa*) aufgebaut. Des Weiteren wurden in einigen Bereichen schmalblättrigen Weiden (*Salix ssp.*) angepflanzt, die sich stark ausgebreitet haben.

- Auf dem Gelände des EDEKA-Kühlagers befinden sich zur Begrünung einige angepflanzte Einzelbäume. Meist sind diese als Baumreihe angepflanzt und bestehen aus hochstämmigen Eschen (*Fraxinus excelsior*), oder im östlichen EDEKA-Gelände aus hochstämmigen Spitzahornen (*Acer platanoides*). Die einzeln stehenden Bäume in den gärtnerischen Anlagen im Bereich der Parkplätze sind ausschließlich hochstämmige Spitzahorne (*Acer platanoides*).
- Die großflächigen Feldgehölze (Baumhecken) im Bereich der Straßenböschungen im südlichen UG, setzen sich zusammen aus einigen hochgewachsenen Bäumen als Überhälter z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linden (*Tilia cordata*), Zitterpappeln (*Populus tremula*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kirschen (*Prunus avium*) und verschiedenen Sträuchern, z. B. Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeinen Hundsröse (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), kleine Feldulmen (*Ulmus minor*). Im Unterwuchs sind überwiegend Brennnesseln (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) vertreten. Diese Gehölzstrukturen sind nach § 32 NatSchG Offenland Baden-Württemberg gesetzlich geschützt.
- Auf dem Gelände der bestehenden EDEKA-Kühlagerhalle befindet sich im Süden des Betriebsgeländes Versickerungsmulden, die als periodische/temporäre Becken gelegentlich wasserführen. Eine typische Ufervegetation existiert nicht. Lediglich einige nässeverträgliche Grasarten oder eine ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte mit Arten wie z. B. Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Breitwegerich (*Plantago major*), Ampfer-Knöterich (*Polygonum lapathifolium*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) wachsen im Uferbereich der Becken.
- Entlang der Leutershausener Straße (K 4135) befinden sich intensiv gepflegte, artenarme Straßenränder.
- Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte sind beidseitig entlang der Gleistrasse vorzufinden.
- Völlig versiegelte Flächen befinden sich im UG im Bereich des EDEKA-Geländes, der asphaltierten Straßen, Fußgänger- und Fahrradwege.
- Die PKW-Parkplätze auf dem Gelände von EDEKA sind aufgrund der Pflasterung nahezu versiegelte Flächen.
- Im Umfeld des Funktionsgebäudes der Deutschen Bahn befindet sich ein kleiner Schotter-, Kiesplatz. Des Weiteren verläuft der geschotterte Gleisbereich der Bahnstrecke zwischen Mannheim und Weinheim (Bergstr.)

durch das UG. Die Strecke wird stark befahren, insbesondere durch den Güterverkehr.

- Zwischen den Ackerflächen und entlang von Ackergrenzen laufen im UG häufig bewachsene Feldwege. Diese bestehen fast ausschließlich aus trittverträglichen Gräsern, die zusätzlich durch die intensive ackerbauliche Nutzung der benachbarten Flächen beeinträchtigt werden. Von der Artenzusammensetzung sind sie artenarm ausgeprägt.
- Im UG sind einige überbaute Flächen mit unbegrünten Dachflächen vorhanden. Das größte Bauwerk stellt dabei die Kühllagerhalle auf dem EDEKA-Gelände dar. Daneben existieren auf dem EDEKA-Grundstück noch Überdachungen für die Fahrradstellplätze, das Eingangsgebäude und das Verwaltungsgebäude der Lagerhalle. Außerhalb des Gewerbegebiets existiert lediglich ein kleines Funktionsgebäude der Deutschen Bahn in der Nähe der Gleistrasse nördlich der Eisenbahnunterführung der Leutershausener Straße (K 4135).
- Den flächenmäßig größten Anteil im UG nehmen intensiv genutzte Ackerflächen ein. Zur Zeit der Geländeerhebung (September) war auf einigen Äckern Mais angebaut oder sie waren bereits ohne Bewuchs und umgepflügt worden.
- Auf dem Gelände von EDEKA befinden sich einige gärtnerisch gepflegte Anlagen, die zur Verschönerung des Grundstücks angelegt sind. Meist sind mit kriechende Ziergehölze wie der Teppichmispel (*Contoneaster ssp.*) oder Kriechrosen (*Rosa ssp.*) angelegt worden.
- Extensivrasen bzw. Wiesen im besiedelten Bereich sind im UG im Bereich des südlichen und östlichen EDEKA-Geländes vorzufinden. Sie dienen häufig als Versickerungsfläche für die großflächig versiegelten Bereiche der Anlage und werden regelmäßig gemäht. Neben Gräsern treten häufig Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Klee (*Trifolium repens*) und weitere Nährstoffzeiger auf. Die Artenzusammensetzung ist eher artenarm.

### Fauna

Bezüglich der Fauna im Untersuchungsgebiet wurde im September 2011 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Ergänzend dazu fand im Mai 2012 eine zweite Begehung statt, um eine genauere Aussage bezüglich des Vorkommens der Feldlerche treffen zu können (SCHECKELER, 2012 siehe Anhang).

- Avifauna

Da die Landschaft des Geltungsbereichs und der Umgebung überwiegend ackerbaulich genutzt wird, stellt dieser Bereich ein potenzielles Habitat für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) dar. Diese nach der Roten Liste von Deutschland "gefährdete" Art (RL D, 2008) bevorzugt als Habitat Offenflä-

chen mit niedriger Vegetation und ist deshalb meist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzufinden. Bei der ersten Begehung im Herbst wurde keine Feldlerche gesehen. Durch die Zweitbegehung im Frühjahr 2012 konnte festgestellt werden, dass zwei Brutreviere der Feldlerche im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorkommen (SCHECKELER, 2012).

In den vorhandenen Gehölzbeständen, können weitere Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Tatsache, dass die vorkommenden Gehölzbestände weitgehend erhalten werden und durch bestehende Störungen vorbelastet sind, sind durch die Planung für diese Arten keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten (SCHECKELER, 2012).

- Reptilien

Gefährdete Reptilienarten (z.B. Zauneidechsen) wurden während der Übersichtsbegehung nicht nachgewiesen. Die Bereiche entlang der Bahnstrecke stellen allerdings aufgrund ihrer Struktur und Exposition ein potentielles Habitat für Zauneidechsen dar und können als gute Vernetzungachse für Reptilien angesehen werden (SCHECKELER, 2012).

### Bedeutung

Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Biotoptypen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen. Die Bewertung der Biotoptypen wird auf Wunsch der Gemeinde Heddesheim nach der " Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben" des Landes Hessen (HMULV 2005) durchgeführt. Nach diesem Verfahren erfolgt die Bewertung der Biotoptypen ausschließlich aus naturschutzfachlicher Sicht, ohne Berücksichtigung von z. B. kultur- oder nutzungshistorischer Bedeutung des Biotoptyps.

Die Kompensationsverordnung Hessen weist jedem Biotoptyp Wertpunkte je m<sup>2</sup> zu. Mit zunehmender Anzahl der Wertpunkte (WP, maximal 80) steigt die Bedeutung der Biotoptypen. Es ergibt sich folgende Bewertung:

sehr hohe Bedeutung	⇒	> 51 Wertpunkte
hohe Bedeutung	⇒	41 - 50 Wertpunkte
mittlere Bedeutung	⇒	21 - 40 Wertpunkte
geringe Bedeutung	⇒	11 - 20 Wertpunkte
sehr geringe Bedeutung	⇒	1 - 10 Wertpunkte

Neben der Bedeutung wird in Tabelle 3 auch bereits die Empfindlichkeit des Biotoptyps angegeben (s.u.).

Tabelle 3: Bedeutung und Empfindlichkeit der Biotoptypen im UG

Nr.	Biotoptyp	Bedeutung		Empfindlichkeit
		WP	verbal	
02.200	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten	41	H	H
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	M	M
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht)	31	M	M
04.600	Feldgehölze (Baumhecke), großflächig	56	SH	SH
05.345	Periodisch/temporär Becken	25	M	G
09.160	Straßenränder intensiv gepflegt, artenarm	13	G	G
09.220	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	36	M	M
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	SG	SG
10.520	Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	3	SG	SG
10.530	Schotter-, Kies-, Sandplatz; Gleisbereich	6	SG	SG
10.610	Bewachsene Feldwege	21	M	G
10.710	Überbaute Fläche – Dachfläche nicht begrünt	3	SG	SG
11.191	Acker (intensiv genutzt)	16	G	G
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	G	G
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	21	M	G

SG – sehr gering, G – gering, M – mittel, H – hoch, SH – sehr hoch

Demnach besitzen im UG lediglich die Feldgehölze (Baumhecken) eine sehr hohe sowie die trockenen bis frischen, basenreichen, voll entwickelten Gebüsche eine hohe ökologische Bedeutung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten keine dieser hochwertigen Biotoptypen auf.

Das UG hat durch den insgesamt anthropogenen Charakter im momentanen Zustand nur einen eingeschränkten ökologischen Wert. Die angepflanzten Feldhecken auf dem EDEKA-Gelände, sowie die natürlichen Feldhecken entlang der Straßenböschungen sind allerdings recht strukturreich, so dass diese Flächen als Refugial- oder Trittsteinbiotop für Kleinsäuger und Vögel geeignet sind.

### Empfindlichkeit

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der Biotoptypen erfolgt anhand verschiedener Belastungsfaktoren, die von der Planung ausgehen. Dies sind:

- Versiegelung
- Zerschneidung
- Flächenumwidmung
- Veränderung der Standortbedingungen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelung wird bei unversiegelten Flächen grundsätzlich hoch eingestuft, da durch diesen Belastungsfaktor ne-



ben der Zerstörung der vorhandenen Biotopstrukturen der Verlust des Biotopentwicklungspotenzials bewirkt wird.

Die Zerschneidung der Biotoptypen bewirkt eine Trennung und Verkleinerung einzelner Lebensräume, was zum Abwandern oder Aussterben von Arten führen kann. Dies wirkt sich insbesondere auf die Fauna aus, weshalb die Beurteilung der Empfindlichkeit in Anlehnung an die Bedeutung der Biotoptypen für wildlebende Tiere erfolgt. In der Regel sind alle Flächen hoher Bedeutung auch als hoch empfindlich gegenüber Zerschneidung anzusehen. Da das Gebiet auch heute schon stark anthropogen geprägt ist, in einem Bereich mit intensiver ackerbaulicher Nutzung liegt, und auch die Kreisstraße 4135 und die Bahnlinie schon Barrieren darstellen ist es weniger sensibel für Zerschneidung.

Die Empfindlichkeit durch Flächenumwidmung umfasst die Empfindlichkeit der Biotoptypen gegenüber Nutzungsänderungen im Zuge der Planung. Wesentliche Kriterien für die Einstufung sind die Bedeutung der Flächen für den allgemeinen Arten- und Biotopschutz sowie die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen. Eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen besitzen lediglich die Feldhecken.

Veränderungen der Standortbedingungen haben oft eine Veränderung des Biotoptyps zur Folge. Besonders empfindlich sind im UG keine der erfassten Biotoptypen, da diese nicht von spezifischen Standortbedingungen abhängig sind.

Zur Gesamtbewertung der Empfindlichkeit siehe Tab. 3, Spalte 4.

#### Vorbelastung

Als wesentlichste bzw. planungsrelevante Vorbelastungen sind Folgende zu nennen:

- Versiegelung / Bebauung, Verlust des Biotopentwicklungspotenzials durch zuvor erfolgte Versiegelung/Bebauung in Teilbereichen
- überwiegend intensiv ackerbauliche genutzte Flächen
- Barrierewirkung durch die Leutershausener Straße (K 4135)

## 5.2 Boden

### Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Bodenlandschaft der Terrassen im Oberrhein- und Hochrheingebiet ohne großflächige Lössbedeckung. Die Bodentypen im Planungsgebiet sind Braunerden und Parabraunerden aus Hochflutlehm. Leitböden im UG sind die Parabraunerden aus sandig-lehmigen Hochflutsedimenten über Kies. Als Bodenart überwiegt im UG der Lehmsand.

Die Böden sind meist skelettfrei bis skelettarm und meist tiefgründig. (LGRB 2010)

Durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Böden ist davon auszugehen, dass Veränderungen des Bodens im UG bestehen. Im Bereich der versiegelten, überbauten Flächen sind die Bodenfunktionen vollständig zerstört.

#### Bedeutung

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist zum einen der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert die Erhaltung von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden. Bei den Böden im UG ist vor allem in den überbauten und versiegelten Bereichen keine natürliche Lagerung mehr vorhanden. Auch bei den intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen kann von keiner natürlichen Lagerung ausgegangen werden.

Bei den Böden im UG handelt es sich um wasserdurchlässige Böden im ebenen und schwach geneigten Gelände mit einer fast ausschließlich vertikalen Sickerwasserbewegung ohne Direktabfluss (LGRB 2010).

#### Empfindlichkeit

Bodenversiegelung ist als der gravierendste Belastungsfaktor anzusehen, da sie zu einer Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen führen. Die Empfindlichkeit hängt demzufolge direkt von der ermittelten Bedeutung der allgemeinen Bodenfunktionen ab.

Die Umlagerung von Boden sowie Bodenauf- bzw. -abtrag stellen eine erhebliche Belastung des Bodenpotenzials dar.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffeintrag wird durch die Mobilität der Schadstoffe sowie vor allem durch seine Akkumulationsfähigkeit bestimmt. Das UG liegt in einem Akkumulationsgebiet. Im Boden angereicherte Schadstoffe stellen ein langfristiges Gefährdungspotenzial dar, da sie aufgrund der Veränderungen der Bodeneigenschaften (z. B. pH-Wert) mobilisiert werden können.

Bodenverdichtungen führen vor allem zu einer Veränderung des Bodengefüges, d. h. zu einer Verminderung des Anteils an Grob- und Mittelporen. Hiermit verbunden sind Störungen des Wasser- und Lufthaushalts, die alle wichtigen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Der vorkommende Lehmboden reagiert - aufgrund der kleinen Korngröße - sehr empfindlich gegenüber Bodendruck.

## Vorbelastung

Vorbelastungen durch Versiegelung bestehen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes, der asphaltierten Straßen und der Bahnstrecke. Außerdem ist eine Schadstoffimmission durch den Straßen- und Bahnverkehr vorhanden. Auch die intensive ackerbauliche Nutzung im UG belastet den Boden.

## 5.3 Wasser

### Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

Die Grundwasserlandschaft des Oberrheingrabens wurde durch quartäre Aufschüttungen aus Lockergesteinsmassen des Rheins und seiner Zuflüsse gebildet. Im UG bilden Lockergesteine, quartäre und pliozäne Sande sowie Kiese, die Grundwasserleiter (LGRB 2011).

Der Grundwasserspiegel im UG weist eine Höhe von ca. 94 m über N.N. auf, was bedeutet einen Grundwasserflurabstand von ca. 4 m. (MUV BW, H MULF, MUF RLP 1999).

Oberflächengewässer befinden sich nicht im UG.

### Bedeutung

Grundwasservorkommen sind umso bedeutender, je größer ihre Ergiebigkeit ist. Die Grundwasserergiebigkeit wird im UG aufgrund des vorkommenden Lockergesteins hoch eingestuft (LGRB 2011).

### Empfindlichkeit

Aufgrund der oben erläuterten Bedeutung hinsichtlich des Grundwassers sind vor allen die Offenlandbereiche empfindlich gegenüber einer Bebauung/ Versiegelung.

Durch die wasserdurchlässigen Böden mit einer fast ausschließlich vertikalen Sickerwasserbewegung ist das Gebiet empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag.

### Vorbelastung

Vorbelastungen hinsichtlich des Grundwassers können aufgrund der Schadstoffimmissionen des Straßenverkehrs und der Belastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

## 5.4 Klima/Luft

### Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk "Südwestdeutschland" im "Nördlichen Oberrhein-Tiefland". Das Klima ist geprägt durch das Relief des

Rheingrabens. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10,6-11 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag ca. 701 bis 750 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis Süden (DWD 1953, LUBW 2006).

Das Gebiet indem sich der Geltungsbereich befindet, ist Teil eines weiträumigen Offenland-Klimatops der Ebene mit bodennahen lokalen Luftzirkulationen am Siedlungsrand. Das nördlich an den Geltungsbereich grenzend Gewerbegebiet gehört dem Klimatop der Gewerbeflächen an. Das Gebiet zählt mit zum Smoggebiet des Großraums Heidelberg-Mannheim (NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM b 2011).

### Bedeutung

Die Ackerflächen des UGs besitzen aufgrund der Kaltluftproduktion eine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für die angrenzende Bebauung. Gemäß LP kommt zudem v.a. dem westlichen Teil des Geltungsbereichs eine überörtliche bedeutsame Funktion für die Durchlüftung zu. Den Gehölzstrukturen im Gebiet wird eine hohe Bedeutung als Filter beigemessen.

### Empfindlichkeit

Eine hohe Empfindlichkeit weisen die Strukturen auf, die eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft darstellen, da deren Verlust bzw. Überbauung zu Veränderungen der klimatischen Funktion führen.

Laut dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim befindet sich das Gebiet des Geltungsbereichs teilweise (im westlichen Teilbereich) in einer klimatisch wirksamen Grünstreifen zwischen den Siedlungsflächen, wodurch sich eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einem Einbringen von Barrieren ableiten lässt.

### Vorbelastung

Vorbelastungen sind im Bereich der angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen sowie durch die Schadstoffimmissionen des Verkehrs vorhanden.

## 5.5 Mensch

### Bestand

Das UG grenzt unmittelbar südlich an das östlich von Heddeshheim gelegene Gewerbegebiet an. Es beinhaltet das Gelände des EDEKA Kühlagers, das als Sammel- und Verteilerstelle für Kühlprodukte für die EDEKA-Supermärkte im Verwaltungsbereich Südwest fungiert.

Unmittelbar an das südwestliche UG grenzt ein Wohngebiet von Heddeshheim an. Es besteht aus Einfamilienhäusern mit privaten Gartengrundstücken und im westlichen Siedlungsgebiet aus drei vielstöckigen Mehrfamilienhäusern.

## Bedeutung

Die Beurteilung der Bedeutung für die Erholung erfolgt hier einerseits hinsichtlich ruhiger Erholungsformen wie Spazierengehen und Radfahren etc., die für jedermann ohne größeren materiellen Aufwand möglich sind, andererseits auch in Bezug auf die an bestimmte Anlagen gebundene Freizeitaktivitäten.

Von besonderer Bedeutung für die extensive Erholungsform ist die Wahrnehmung und das Erleben von Natur. Damit wird deutlich, dass das Landschaftsbild bzw. die Erlebnisqualität einen wesentlichen Faktor der Erholungsqualität darstellt. Aufgrund der Lage in einer von intensiver Landwirtschaft geprägten Landschaft und der unmittelbaren Nähe zu großflächigen Gewerbegebieten, ist die extensive Erholungsfunktion im Geltungsbereich von geringer Bedeutung.

Ein Angebot an Sportanlagen oder sonstigen an bestimmte Bereiche gebundenen Erholungsformen existieren im UG nicht. Für die an solche Bereiche gebundenen Erholungsformen stellt das Gebiet des UGs somit einen geringen Wert dar.

Insgesamt stellt der Geltungsbereich somit eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung dar.

## Empfindlichkeit

Bezüglich Verlärmung der umliegenden Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit für das südwestlich an das UG angrenzende Wohngebiet. Der Abstand zum geplanten Gewerbegebiet Geltungsbereich beträgt über 250 m.

## Vorbelastung

Eine gewisse Vorbelastung besteht aufgrund des Verkehrslärms der K 4135 (Leutershausener Straße) und weiterer Straßen.

## 5.6 Landschaft

### Bestand

Das Landschaftsbild des UGs wird geprägt durch die großflächigen intensiv bewirtschafteten Äcker und den großen Gebäudekomplexen des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets. Durch die ebene Landschaftsform des Naturraums besteht eine weite Sichtbarkeit. Aus diesem Grund werden die Gehölzstrukturen entlang der Straßenböschungen, der Bahnstrecke und Grundstücksgrenzen als gliedernden und belebenden Elementen in der Landschaft wahrgenommen.

### Bedeutung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ausgegeben in Bonn am 6. August 2009, sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit



der Landschaft auf Dauer gesichert werden. Die Bewertung der Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Forderung durch die Erfassungskriterien Schönheit und Naturnähe, Vielfalt, Eigenart sowie Repräsentativität.

Die Landschaft des UGs ist durch die überwiegende intensive ackerbauliche Nutzung und den angrenzenden Gewerbegebieten im Norden stark anthropogen überformt. Kriterien wie Naturnähe und Vielfalt treffen für das Landschaftsbild weitestgehend gar nicht mehr zu. Aus diesem Grund stellt der Großteil der Landschaft des UGs für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung dar.

Als einzige naturnahe Strukturen, die das Landschaftsbild positiv beeinflussen, zeichnen sich die Feldhecken im Landschaftsbild ab. Diese Strukturen weisen somit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

#### Empfindlichkeit

Veränderungen des Landschaftsbildes durch Einbringen visuell störender Elemente oder durch den Verlust landschaftsbildprägender Strukturen haben in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Dies wirkt sich im Allgemeinen umso stärker aus, je weniger ein Gebiet bereits anthropogen überformt ist, d. h. mit steigender Naturnähe steigt auch die visuelle Empfindlichkeit. Gegenüber Landschaftsbildveränderungen werden die bereits bebauten und versiegelten Bereiche des UGs aufgrund der vorhandenen Strukturen gering empfindlich eingestuft. Da die Landschaft des UGs stark anthropogen überformt ist (intensive Landwirtschaft, Gewerbegebiete), ist die Empfindlichkeit bezüglich Eingriffen in das Landschaftsbild gering. Lediglich die für das Landschaftsbild bedeutenden Feldhecken, sind empfindlich gegenüber Eingriffen.

Hinsichtlich optischer Veränderungen ist jedoch in der hier betroffenen Stadtrandlage auch das Stadtbild von Bedeutung. Neue Gebäude werden die optische Qualität des Stadtrandes bestimmen, insofern sollten entsprechende gestalterische Anforderungen dieser Situation Rechnung tragen.

#### Vorbelastung

Das Landschaftsbild ist durch die anthropogene Überformung der Landschaft, durch großflächige ackerbauliche Nutzung und der nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Gewerbegebiete vorbelastet.

### 5.7 Kultur- und Sachgüter

Gemäß Aussage des Landschaftsplanes (NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM b 2011) sind im UG keine Vorkommen von Kulturgütern bekannt. Planungsrelevante Sachgüter kommen im UG nicht vor.

## 5.8 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgt in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Beschreibung und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen.

Ökosystemtypen/-komplexe die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, kommen im Planungsgebiet – aufgrund der heutigen Nutzung - nicht vor. Insofern sind hier keine Bereiche mit besonderer Empfindlichkeit bezüglich der Wechselwirkungen vorhanden und es findet keine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen statt. Die Folgeauswirkungen werden, sofern sie erkennbar und relevant sind, jeweils im Rahmen der schutzgutbezogenen Beschreibung der Auswirkungen benannt.

## 6 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BIOTOPSTRUKTUREN

Die Feldwege, die im gegenwärtigen Bestand des Geltungsbereichs im Norden und Osten verlaufen, stellen die südliche Grenze der Schutzzone III B des "Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Käfertal der MVV RHE AG Mannheim" (WSG-Nr-Amt:222039) dar. Somit tangieren kleinflächige Bereiche des Geltungsbereichs das ausgewiesene WSG. Der überwiegende Flächenanteil befindet sich außerhalb der Schutzzone.

Weitere Schutzgebiete oder geschützten Biotope befinden sich im unmittelbaren Geltungsbereich nicht.

An den vorhandenen Straßenböschungen, südlich vom Geltungsbereich grenzt ein nach § 32 NatSchG BW erfasstes und nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop an. Das Biotop „Feldgehölze und Feldhecken südöstlich Heddesheim – K 4135, Nr. 164172260043“ besteht aus Feldgehölzen, -hecken die durch die Leutershausener Straße (K 4135) und der Bahnlinie in 4 Teilbereiche unterteilt wird. Das Biotop gilt als Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion. (LUBW, 2011)

## 7 VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN ZUR MINDERUNG/ ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Mit den folgenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen in die Natur und Landschaft verringert und eine Durchgrünung des Planungsgebietes erzielt werden.

### A Erhalt und Entwicklung von Vegetationsstrukturen

- Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Flächen 1 – 4 werden nachfolgend detaillierte Festsetzungen vorgeschlagen. Maximal 4.000 m<sup>2</sup> der Fläche dürfen für die Zuwegung zum Gelände (in Fläche 4), für Lärmschutzwände (in Fläche 2 und 3) oder für zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden. Außerhalb des zugelassenen zu versiegelnden oder als Versickerungsmulde geplanten Flächenanteils, sind mindestens 2/3 der Fläche mit Gehölzanpflanzungen zu begrünen. Zudem müssen mindestens 30 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden, wovon im Bereich der PKW-Stellplätze pro 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen ist. Insgesamt muss durch die Gehölzanpflanzungen vordringlich eine gute optische Abschirmung in den Randbereichen des Geltungsbereichs erzielt werden. Im Nahbereich von PKW-Stellplätzen dürfen Pflanzflächen mit Wildstaudenbeeten oder Kleinstgehölzen angelegt werden; ansonsten sind die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen als Extensivwiesen anzulegen.

Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan ist mit der Einreichung des Bauantrags vorzulegen.

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche '1' (östlicher Teil im Geltungsbereich) ist als Extensivwiese aus autochthonem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen. Innerhalb der Fläche sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden sowie ein angelegter Grasweg zulässig. Im Randbereich der Fläche und im Rand-/Böschungsbereich der Versickerungsmulden sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche '2' (südlicher Teil im Geltungsbereich) sind Einzelbäume und Heckenstrukturen aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächenanteil ist als Extensivwiese aus autochthonem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen. Naturnah gestaltete Versickerungsmulden sind in dieser Fläche zulässig und sind ggfs. im Rand-/Böschungsbereich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Des Weiteren zulässig sind Lärmschutzwände bzw. Lärm-

schutzwand-/wandkombinationen, die von außen (südlich) durch Gehölzpflanzungen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

- Auf der festgesetzten Fläche '3' (westlicher Teil im Geltungsbereich) sind Einzelbäume und Heckenstrukturen aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächenanteil ist als Extensivwiese aus autochthonem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind Versickerungsmulden sowie von außen durch Gehölze bzw. Rank-/Kletterpflanzen eingegrünte Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwand-/ wandkombinationen zulässig. Die Versickerungsmulden sind naturnah anzulegen und ggfs. in den Rand-/ Böschungsbereichen durch standortgerechte Gehölze einzugrünen.
- Bei der Fläche '4' (nördlicher Geltungsbereich / Überlagerung mit Bebauungsplan 'Im Eigentum') sind innerhalb der unversiegelten Fläche Einzelbäume und Sträucher anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächenanteil ist als Extensivwiese aus autochthonem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen. Naturnah angelegte Versickerungsmulden sind in dieser Fläche zulässig.

#### B Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen und Ansaat

- Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
- Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm zu pflanzen; je m<sup>2</sup> ein Strauch, in Gruppen von mindestens 3-5 Stück der gleichen Art.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Es stehen zur Auswahl (nach LFU 2002):

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Silber-Pappel (*Populus alba*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Fahl-Weide (*Salix rubens*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feldulme (*Ulmus minor*),

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

- In der Fläche 2 und 3 sind in den Heckenstrukturen vorrangig hochwachsende Straucharten sowie Heister zu pflanzen; Entwicklungsziel sind in diesen Bereichen freiwachsende, hohe und blickdichte Gehölzriegel.
- Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- Die Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

#### C Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- Bezüglich bodenbrütender Vögel muss dem Verletzungs- und Tötungsverbot nach Naturschutzrecht durch einen Baubeginn im Herbst oder Winter entgegen gewirkt werden. Sofern im Frühjahr oder Sommer ein Baubeginn geplant ist, muss durch Vergrämungsmaßnahmen ("Vogelscheuchen", Anbau von "unbeliebter" Vegetation) ein Brutbeginn von z.B. der Feldlerche verhindert werden.
- Aufgrund der Betroffenheit von zwei Feldlerchenrevieren durch das geplante Vorhaben (siehe Anhang 2, SCHECKELER, 2012) wird durch eine vertragliche Vereinbarung festgelegt, dass auf gemeindeeigenen Flächen dauerhaft je verloren gegangenem Brutrevier zwei Feldlerchenfenster im Bereich ackerbaulich genutzter Flächen angelegt werden (4 Feldlerchenfenster mit je 20 m<sup>2</sup> Größe, ca. 2 Stück je Hektar).
- Die Dachflächen des geplanten Lagergebäudes sind – wenn baulich möglich - zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens
- Zum Schutz des Bodens ist bei anfallendem Erdaushub der Oberboden geordnet abzutragen, zu lagern und soweit möglich weiter zu verwenden. Eine Versiegelung oder Abdeckung mit Unterboden ist untersagt.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.



Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahme sind die Anforderungen der VwV Boden Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß VwV Boden einhalten. Die Zulässigkeit des Einbaus von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu prüfen.

- Sollten bei Erdarbeiten bis dahin unbekannte archäologische Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG ist hinzuweisen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenbefunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).
- Für die Außenbeleuchtung sind nach unten abstrahlende Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) zu verwenden.

## 8 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Hinsichtlich einer Beurteilung der landschaftsökologischen Auswirkungen ist vor allem die Umnutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes relevant.

Die der Bilanzierung zugrunde liegende bestehende Situation ist in Anhang 1 (Bestandskarte) kartographisch dargelegt.

Für die Ermittlung der Flächengrößen der im Geltungsbereich geplanten Biotop-/ Nutzungsstrukturen wurde folgendes berücksichtigt:

- Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt; danach ergibt sich ein überbaubarer Flächenanteil von 60.510 m<sup>2</sup>.

- Gemäß Festsetzung sind 40 % der Dachflächen über Gebäuden zu begrünen. Da im städtebaulichen Vertrag eine Dachbegrünung von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> festgeschrieben wird, wird diese Fläche bei der Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen berücksichtigt.
- Als Flächengröße für Versickerungsmulden ist ein Flächenanteil von 8.000 m<sup>2</sup> angesetzt, da dieser im Plangebiet für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers maximal notwendig ist.
- Der Gehölzflächenanteil ergibt sich aus den Festsetzungen zur Grüngestaltung (2/3 Anteil der Grünflächen abzüglich Flächen für Versickerungsmulden)

Die geänderte Flächenverteilung, die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergibt, verdeutlicht nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4: Flächenbilanz

Biotop-/Flächentyp		Bestand	Planung	Bilanz
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	2.080 m <sup>2</sup>	8.817 m <sup>2</sup>	+ 6.737 m <sup>2</sup>
05.345	Periodisch/temporär Becken	170 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	+ 7.830 m <sup>2</sup>
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	-	4.408 m <sup>2</sup>	+ 4.408 m <sup>2</sup>
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	1.070 m <sup>2</sup>	-	-1.070 m <sup>2</sup>
10.530	Versiegelte Fläche mit Versickerung/wasserdurchlässige Flächenbefestigung	-	43.510 m <sup>2</sup>	+43.510 m <sup>2</sup>
10.520	Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	45 m <sup>2</sup>	-	-45 m <sup>2</sup>
10.610	Bewachsene Feldwege	4.020 m <sup>2</sup>	-	-4.020 m <sup>2</sup>
10.715	Überbaute Fläche mit Regenwasserversickerung	-	11.000 m <sup>2</sup>	+11.000 m <sup>2</sup>
10.720	Überbaute Fläche Dachfläche extensiv begrünt	-	10.000 m <sup>2</sup>	+10.000 m <sup>2</sup>
11.191	Acker (intensiv genutzt)	75.400 m <sup>2</sup>	-	-75.400 m <sup>2</sup>
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	470 m <sup>2</sup>	-	-470 m <sup>2</sup>
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	2.480 m <sup>2</sup>	-	-2.480 m <sup>2</sup>
		85.735 m <sup>2</sup>	85.735 m <sup>2</sup>	+/- 0 m <sup>2</sup>

Zudem müssen für das Vorhaben bis zu maximal 30 (rel. junge) Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs gefällt werden.

Für die Auswirkungsprognose ist zudem – neben dem Verlust von Biotopstrukturen – die Versiegelungsbilanz im Geltungsbereich von Bedeutung. Diese stellt sich wie folgt dar:

• Künftige maximal überbaute/versiegelte Fläche	64.510 m <sup>2</sup>
• Heute sind im B-Plan-Gebiet bereits versiegelt	1.115 m <sup>2</sup>
• Maximale Netto-Neuversiegelung	63.395 m <sup>2</sup>
• Begrünter Dachflächenanteil	10.000 m <sup>2</sup>
• Wasserdurchlässige PKW-Stellplätze	Flächenanteil nicht festgelegt

#### Bewertung der Auswirkungen

Die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen für die einzelnen Schutzgüter zu unterschiedlichen Auswirkungen, die im Folgenden beschrieben werden. Je nach Beeinträchtigungsintensität erfolgt jeweils eine Bewertung der Auswirkungen in

- hohe Beeinträchtigungsintensität
- mittlere Beeinträchtigungsintensität
- geringe Beeinträchtigungsintensität

#### 8.1 Tiere und Pflanzen

Baubedingt werden keine Flächen außerhalb des Geltungsbereichs temporär für Baustelleneinrichtung benötigt. In an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen können Störungen (durch Lärm, Staubeintrag, o.ä.) auftreten, die zu einer Minderung der Biotopfunktion und der Habitatfunktion für Tiere führen können. Da diese Störungen jedoch nur temporär wirken (Bauzeitraum), durch sie überwiegend nur vorbelastete Biotope entlang der K 4135 und Bahntrasse und somit lediglich relativ störungsunempfindliche Tierarten betroffen werden, ist insgesamt mit einer geringen baubedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes durch baubedingte Störungen zu rechnen.

Anlagebedingt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Versiegelung oder Überbauung von bis zu maximal 64.510 m<sup>2</sup> möglich. Da im Bebauungsplangebiet derzeit bereits 1.115 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche vorhanden ist, wird künftig maximal auf einer Fläche von zusätzlich 63.395 m<sup>2</sup> das Biotopentwicklungspotenzial unterbunden. Gemindert wird diese Beeinträchtigung durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf

einem Dachflächenanteil von 10.000 m<sup>2</sup>. Trotzdem verbleibt ein Verlust des Biotopentwicklungspotenzials in hohem Umfang, so dass dadurch eine hohe Beeinträchtigungsintensität bewirkt wird.

Durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich gehen Biotopstrukturen verloren. Darunter befinden sich Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung (2.080 m<sup>2</sup> Hecken-/Gebüschpflanzungen, bis zu 30 rel. junge Einzelbäume, 4.020 m<sup>2</sup> bewachsene Feldwege, 2.480 m<sup>2</sup> Extensivrasen/Wiesen im besiedelten Bereich) die jedoch häufig aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum bestehenden EDEKA-Kühlager eine gewisse Vorbelastung durch den Zulieferverkehr aufweisen. Der Verlust dieser Biotoptypen stellt eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.

Den überwiegenden Flächenanteil nehmen Biotoptypen ein, die nur eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen (170 m<sup>2</sup> periodisch/temporäre Becken, 1.070 m<sup>2</sup> sehr stark versiegelte Flächen, 45 m<sup>2</sup> nahezu versiegelte Flächen, 75.400 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Acker, 470 m<sup>2</sup> gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich). Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes stellt der Verlust dieser Biotoptypen - aufgrund der geringen Biotopwerte - eine geringe Beeinträchtigung dar.

Die Zweitbegehung zur artenschutzrechtlichen Abhandlung (SCHECKELER, 2012) ergab, dass durch das geplante Bauvorhaben zwei Brutreviere der Feldlerche verloren gehen. Um eine Vermeidung eines Summationseffekts für diese Art zu verhindern sind Ersatzmaßnahmen (z.B. Lerchenfenster) anzulegen (s. dazu Kap. 7 Pkt. C). Weitere bemerkenswerte oder geschützte Tierarten sind – aufgrund der heutigen Biotopausstattung und vor dem Hintergrund der Festlegungen zur Rodungs- und Bauzeit - durch das Vorhaben nicht betroffen. Zur artenschutzrechtlichen Abhandlung siehe Ausführungen in Kap. 8.8.

Die geplante Anlage von Lärmschutzwällen und Versickerungsmulden stellen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen – unter Berücksichtigung einer naturnahen Gestaltung und Eingrünung – keine Beeinträchtigung dar.

Insgesamt stellt die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch, v.a. aufgrund des großflächigen Verlustes von Flächen mit Biotopentwicklungspotenzial, eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar. Durch eine entsprechende Grüngestaltung bzw. Biotopentwicklung kann jedoch ein Teilausgleich innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

Betriebsbedingt sind für den Geltungsbereich und daran angrenzende Biotopstrukturen Störfwirkungen durch den Zulieferverkehr des geplanten Getränke-lagers nicht auszuschließen. Zwar erfolgt die Zuwegung über das Gelände des nördlich angrenzenden EDEKA-Kühlagers, jedoch kann eine Lärm- und Abgasbelastung der rangierenden LKW auf angrenzende Biotope nicht ausgeschlossen werden. Da bei der Planung des Vorhabens bereits ein Konzept zur

Schalleindämmung besteht (Lärmschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination) und die betroffenen angrenzenden Biotope bereits durch den Straßenverkehr der K 4135, den Zulieferverkehr des bestehenden EDEKA-Lagers sowie der Bahnstrecke vorbelastet sind, kann jedoch von einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgegangen werden.

## 8.2 Boden

Baubedingt sind zwar Bodenverdichtungen durch das Befahren von Flächen mit Baumaschinen grundsätzlich möglich. Angesichts der Vorbelastung der Flächen durch das Befahren mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät sind die zu erwartenden zusätzlichen Bodenverdichtungen jedoch als sehr gering einzustufen.

Um Mutterboden zu schonen, wird sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe gesichert und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verwertet. Sofern dies nicht möglich ist, wird der Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt.

Das Risiko des baubedingten Schadstoffeintrags wird durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert.

Insofern ist baubedingt nur mit einer geringen Beeinträchtigungsintensität des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Anlagebedingt führen die geplanten Festsetzungen zu einer Versiegelung und Überbauung von bis zu 64.510 m<sup>2</sup>. Da im Bebauungsplangebiet derzeit bereits eine versiegelte Fläche im Umfang von 1.115 m<sup>2</sup> vorhanden ist, wird ein zusätzlicher Bodenverlust von 63.395 m<sup>2</sup> bewirkt; für diesen Flächenumfang kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Etwas gemindert wird diese Beeinträchtigung durch die geplante ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Straßen, Wegen, Plätzen und von Dachflächen (min. 40%), sowie der Verwendung von wasserdurchlässiger Flächenversiegelung für PKW-Stellplätze. Weiterhin mindert die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf einem Dachflächenanteil des geplanten Gebäudes (min. 10.000 m<sup>2</sup>) die Beeinträchtigung.

Bodenumlagerungen finden im Bereich der geplanten Lärmschutzwälle und Versickerungsmulden statt, da hier Bodenmodellierungen und ggfs. ein Bodenaustausch notwendig sind. Der Umfang für diese Maßnahme kann nicht genau benannt werden. Diese Veränderung bewirkt für das Schutzgut Boden – unter Berücksichtigung eines fachgerechten Umgangs mit dem Boden während der Bauzeit - eine geringe Beeinträchtigungsintensität, zudem zu berück-

sichtigen ist, dass eine Anlage von Versickerungsmulden zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserschüttung festgesetzt ist.

Insgesamt stellt das Vorhaben dennoch – vor allem aufgrund des möglichen Versiegelungsanteils - eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Betriebsbedingt sind innerhalb des Bebauungsplangebiets keine relevanten Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

### 8.3 Wasser

Durch das Fehlen von Oberflächengewässern im Geltungsbereich werden nachfolgend lediglich die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser betrachtet.

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Anlagebedingt kommt es durch die maximal mögliche Netto-Neuversiegelung von bis zu 63.395 m<sup>2</sup> zu einem Verlust von Infiltrationsflächen. Da jedoch eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen ist und eine Verwendung von einer wasserdurchlässigen Versiegelung für den Bereich der PKW-Stellplätze angestrebt wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht deutlich verringert. Insgesamt ergibt sich daher eine geringe Beeinträchtigungsintensität.

Betriebsbedingt anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt und kann somit nicht zu Beeinträchtigungen des Grundwassers führen. Das durch den Zulieferverkehr leichtverschmutzte Oberflächenwasser der versiegelten Wege und Plätze, wird vor der Versickerung durch spezielle Filterzusätze (carbonathaltiger Sand) gereinigt und führt ebenfalls zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Grundwassers. Es sind somit keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### 8.4 Klima/Luft

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr der Schadstoffbelastung durch Immissionen von Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weitere baubedingte Gefahr stellt die Staubentwicklung dar. Aufgrund der lediglich tem-



porären Bautätigkeiten sind dadurch jedoch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt führt das Vorhaben durch die Errichtung eines Großgebäudes und Flächenversiegelung zu einem Verlust an Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Des Weiteren ragt der westliche Teil des Geltungsbereiches laut Landschaftsplan (NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM 2011 b) in eine 'überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur' hinein, die zur Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung keine weitere Bebauung zulässt. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung ist bereits die Lage des Gebäudes in den östlichen Geltungsbereich sowie eine Festsetzung der Gebäudehöhe mit einer Höhenabnahme Richtung Westen in der Planung festgelegt. Dennoch werden die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft mit hoher Beeinträchtigungsintensität bewertet. Durch Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich kann jedoch deutliche eine Minderung der Beeinträchtigung erzielt werden.

Betriebsbedingt sind Schadstoffbelastungen durch den Zulieferverkehr des geplanten Getränkelagers zu erwarten. Da moderne LKW insgesamt ein geringes Emissionsniveau aufweisen und der Geltungsbereich bereits durch den Verkehr der angrenzenden K 4135 und den Betrieb in dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet vorbelastet ist, kann diese Beeinträchtigung als gering bewertet werden.

## 8.5 Mensch

Baubedingt sind Störungen der nahen Siedlungsflächen (Wohngebäude) und Erholungsflächen durch die Baustellentätigkeiten (z.B. Lärm der Baumaschinen) nicht auszuschließen. Aufgrund der nur temporären Wirkung und der Entfernung (> 300 m) bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind jedoch keine gravierenden Beeinträchtigungen abzuleiten.

Anlagebedingt werden durch die Planung keine Wohn- oder sonstigen Siedlungsflächen beansprucht. Allerdings führen die Errichtung des Lagergebäudes und die Inanspruchnahme von derzeitigen Ackerflächen zu einer Veränderung der Oberflächengestalt bzw. des Landschaftsbildes (s. dazu Kap. 8.6). Diese Veränderung stellt eine Veränderung der siedlungsnahen Erholungsflächen am Ostrand der Gemeinde Heddesheim dar. Des Weiteren führt der Wegfall der bewachsenen Feldwege, die auch als Spazierwege genutzt werden können, zu einer Veränderung der möglichen Naherholungsnutzung. Allerdings sind die wegfallenden Wegestrecken – aufgrund der Nähe zur Kreisstraße bzw. zum bestehenden Gewerbegebiet - keine bevorzugten Spazierwege und insgesamt ist kein hochwertiger Erholungsraum von der Maßnahme betroffen.

Insgesamt wird somit anlagebedingt – unter Berücksichtigung der optischen Veränderung eines relativ wenig bedeutenden Erholungsraumes - eine mittlere Beeinträchtigungsintensität für die Erholungsfunktion erreicht.

Betriebsbedingt kann durch den Zuliefererverkehr und sonstigen Betriebsgeräuschen des Getränkeagers eine Lärmbelastung für die nahen Siedlungsflächen erfolgen.

Um diese Störung zu unterbinden sollen in den westlichen und südlichen Bereichen des Geltungsbereichs Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwand/wandkombinationen errichtet werden. Durch diese Maßnahme kann die Lärmbelastung soweit gemindert werden, dass keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen bestehen.

## 8.6 Landschaft

Bau- und betriebsbedingt sind durch das geplante Vorhaben keine relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten; baubedingte Landschaftsbildveränderungen (z.B. durch das Aufstellen von Gerüsten) wirken zudem nur während der Bauzeit und bewirken somit eine geringe Beeinträchtigungsintensität.

Anlagebedingt führt die Umsetzung der Planung zu einer deutlichen optischen Veränderung von Flächen, die allerdings keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen. Aufgrund der angrenzenden Ackerflur sind besonders technische Bauwerke wie das Getränkeager mit den festgesetzten Gebäudehöhen weithin sichtbar und stellen eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Durch Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes muss deshalb eine intensive Eingrünung erfolgen.

## 8.7 Kultur-, Sachgüter

Für Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 8.8 Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange

Die geplante Siedlungsentwicklung ist hinsichtlich der Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009, in Kraft ab 1. März 2010 [BGBl. I S. 2542]) zum Artenschutz zu überprüfen.

Zum Vorkommen geschützter Arten liegt eine Gutachterliche Stellungnahme vor (SCHECKELER, 2012), die auf der Grundlage einer Übersichtsbegehung in 2011 und einer Zweitbegehung im Frühjahr 2012 erarbeitet wurde. Demnach kann das Vorkommen streng geschützter Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG im direkten Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Die in der Bahnböschung ggfs. vorkommenden (streng geschützten) Zauneidechsen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da in diesen Bereich kein Eingriff erfolgt.

Allerdings kann das Vorkommen von geschützten Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Die Zweitbegehung des Eingriffsbereichs im Frühjahr 2012 ergab, dass zwei Brutreviere der Feldlerche von der Maßnahme betroffen werden. Um Tötungen und Störungen während der Brutzeit und der Aufzuchtphase der Jungen zu vermeiden, wird dazu folgende Vorgabe beachtet:

- Baubeginn im Herbst oder Winter; sofern im Frühjahr oder Sommer ein Baubeginn geplant ist, muss durch Vergrämungsmaßnahmen ("Vogelscheuchen", Anbau von "unbeliebter" Vegetation) ein Brutbeginn von z.B. der Feldlerche verhindert werden.
- Des Weiteren werden zur Vermeidung eines Summationseffekts für die Feldlerchenpopulation jährlich Lerchenfenstern auf gemeindeeigenen Flächen angelegt (durch vertragliche Regelung mit Bewirtschaftern).

Eine Nutzung des UG als Brut- und Nahrungshabitat durch Gebüschbrüter (häufige Arten) ist zudem anzunehmen. Teilbereiche der im UG vorhandenen Gehölze (innerhalb heutiger Gewerbefläche) werden gerodet. Um Tötungen und Störungen während der Brutzeit und der Aufzuchtphase der Jungen zu vermeiden, wird dazu folgende Vorgabe beachtet:

- Rodung der Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. nicht vom 01. März bis 30. September oder nach Freigabe der Gehölze durch einen Gutachter).

Bei den von der Rodung betroffenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um jüngere Vegetationsbestände, die durch ihre Lage im Gewerbegebiet von häufigen Störungen betroffen sind; die ackerbaulich genutzten Flächen werden intensiv genutzt (häufig Maisanbau). Biotopstrukturen in ähnlicher Ausprägung sind in größerem Umfang im Umfeld der Maßnahme vorhanden, so dass insgesamt keine wichtigen Habitatstrukturen für die Vögel verloren gehen, und die ökologische Funktion der ggf. vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Insgesamt werden durch das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen – somit keine Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG erfüllt. Folglich muss keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Es werden keine Biotopstrukturen zerstört, die für die dort wild lebende Tiere oder Pflanzen (im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 15 BNatSchG) nicht ersetzbar sind.

## 9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist von einem Erhalt des in der Bestandsanalyse dargelegten Zustandes auszugehen.

## 10 STANDORTALTERNATIVEN

Bereits jetzt umfasst die Betriebsfläche EDEKA ca. 18 ha Fläche und soll jetzt um gut 7 ha erweitert werden. Insofern besteht eine Standortgebundenheit. Im Hinblick auf den derzeitigen Standort gibt es zu der vorgesehenen Erweiterungsfläche keine Alternative, da EDEKA ansonsten umfassend durch andere Nutzungen wie Bahn und sonstige Gewerbebetriebe begrenzt ist.

## 11 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

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.

Zur Klärung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (vgl. § 4c BauGB), sind auch die realisierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen mit zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen beeinflussen ebenfalls Art, Maß und Dauer der Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan zur Folge hat. Während der Planaufstellung, d.h. bei der Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht, werden diese Maßnahmen bereits einbezogen.

Da hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch), gewinnt die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen an Bedeutung. Es ist durch eine Ortsbegehung sicherzustellen, dass

- Alle weiteren Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstel-

lung bei Hochbaumaßnahmen und Einzäunung abgeschlossen sind und den getroffenen Festsetzungen entsprechen.

- Die Realisierung der externen Maßnahmen muss kontrolliert werden. Mindestens 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen im Bebauungsplangebiet müssen die Maßnahmen realisiert sind.
- Es soll sichergestellt werden, dass durch eine entsprechende Pflege die Entwicklungsziele erreicht und dauerhaft erhalten werden.

## 12 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest plant in Heddesheim, auf der unmittelbar südlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Gemarkung "Unteres Bäumelgewann" die Errichtung eines Getränkelagers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 8,57 ha auf und ist heute im Wesentlichen durch großflächige Ackerbauflächen geprägt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt, wobei die geplanten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Tabelle 5: Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen
Tiere und Pflanzen	<p><u>Baubedingt</u> werden keine Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes benötigt. Aufgrund dieser Tatsache, der zeitlich begrenzten baubedingten Störungen und der Betroffenheit überwiegend vorbelasteter Biotopstrukturen sind keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt</u> gehen durch die Umnutzung Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung (Hecken-/Gebüschpflanzungen, relativ junge Einzelbäume, bewachsene Feldwege, Extensivrasen/Wiesen im besiedelten Bereich) und Biotopstrukturen mit sehr geringer/geringer Bedeutung (überwiegend Ackerflächen, versiegelte Flächen) für Tiere/Pflanzen verloren. Bemerkenswerte oder geschützte Tierarten sind – aufgrund der heutigen Biotopausstattung - durch das Vorhaben nicht/kaum betroffen. Lediglich für den Verlust von 2 Feldlerchenrevieren müssen entsprechende Ersatzbrutplätze geschaffen werden.</p> <p>Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung oder Überbauung von bis zu maximal 6,45 ha möglich. Da im Bebauungsplangebiet derzeit bereits 0,11 ha versiegelte Fläche vorhanden ist, wird künftig maximal auf einer Fläche von zusätzlich 6,34 ha das Biotopentwicklungspotenzial unterbunden; vor allem dieser Aspekt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.</p> <p><u>Betriebsbedingt</u> sind aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Biotope keine erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.</p>

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen
	<p>Ein Teil der Inanspruchnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch eine entsprechende Grüngestaltung bzw. Biotopentwicklung in den künftigen Grünflächen ausgeglichen. Dazu zählen die Entwicklung von Gehölzflächen (ca. 0,8 ha), Anpflanzen von mindestens 30 Einzelbäumen, Entwicklung von Extensivwiesen (ca. 0,4 ha) sowie einer naturnahen Gestaltung der Versickerungsmulden. Des Weiteren mindert die Anlage einer extensiven Dachbegrünung (min. 10.000 m<sup>2</sup>) auf einem Dachflächenanteil des geplanten Getränkelagers die Beeinträchtigung.</p> <p>Darüber hinaus wird durch folgende externe Maßnahmen eine naturschutzfachliche Kompensation der Beeinträchtigungen erreicht:</p> <p>Maßnahmen in den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten der Fa. EDEKA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Anlage eines Gründachs auf dem Tiefkühlager</li> <li>Anlage eines Mitarbeiterparkplatzes im Bereich einer bisherigen Gebäudefläche; Anlage von wasserdurchlässiger Befestigung, gärtnerisch angelegter Flächen und naturnaher Versickerungsflächen</li> <li>Abriss von Gebäuden (Raiffeisenmarkt und Gebäuden im nördlichen Randbereich) und Anlage von Grünflächen in Teilbereichen der ehemaligen Gebäudeflächen</li> </ol> <p>Externe Maßnahmen in der freien Feldflur</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Umwandlung von grabenbegleitenden Pappelreihen zu standortheimischen Gehölzreihen entlang des Bannholzgrabens</li> <li>Waldrandentwicklung durch Umwandlung des Randbereichs eines Hybrid-Pappelwäldchens</li> <li>Umwandlung einer Wiese mit Baumgruppe aus Hybridpappeln, Ersatz sowie Neuanpflanzung von Schwarzpappeln</li> </ol> <p>Aufgrund des ermittelten rechnerischen Kompensationsdefizits erfolgt zudem eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Heddesheim.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen und der Abbuchung vom Ökokonto sind die ermittelten Eingriffe hinsichtlich des Biotopotentials ausgeglichen; erhebliche Auswirkungen verbleiben nicht.</p>
Boden	<p><u>Baubedingt</u> sind – unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Bodens, eines fachgerechten Behandeln des Bodens während der Bauzeit und ordnungsgemäß gewarteten Baumaschinen - keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt</u> führt das geplante Bauvorhaben innerhalb des Baugrundstücks zur Befestigung/Überbauung von bis zu 6,45 ha Fläche und damit zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesem Umfang. Dieser Eingriff stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar. Gemindert wird diese Beeinträchtigung durch eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Straßen, Wegen, Plätzen und von Dachflächen (min. 40%), sowie der Verwendung von wasserdurchlässiger Flächenversiegelung für PKW-Stellplätze und einer festgesetzten extensiven Dachbegrünung auf einem Dachflächenanteil des geplanten Gebäudes (min. 10.000 m<sup>2</sup>). Zur weiteren Kompensation finden im nördlich an das Geltungsbereich angrenzenden bestehenden EDEKA-Gelände Entsiegelungs- bzw. Teilentsiegelungsmaßnahmen statt.</p> <p>Des Weiteren finden im Bereich der geplanten Lärmschutzwälle und Versickerungsmulden Bodenumlagerungen statt, da hier Bodenmodellierungen und ggfs. ein Bodenaustausch notwendig sind. Diese Veränderung bewirkt für das Schutzgut Boden - unter Berücksichtigung eines fachgerechten Umgangs mit dem Boden während der Bauzeit - eine geringe Beeinträchtigungsintensität, zudem zu berücksichtigen ist, dass eine Anlage von Versickerungsmulden zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserschüttung festgesetzt ist.</p>



Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen
	<p><u>Betriebsbedingt</u> sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Bodenschutz sowie der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs können die Bodenfunktionen im Planungsraum weitgehend erhalten werden.</p>
Wasser	<p><u>Baubedingt</u> sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt</u> kommt es durch die maximal mögliche Netto-Neuversiegelung von bis zu 6,34 ha zu einem Verlust von Infiltrationsflächen. Da jedoch eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen ist und eine Verwendung von einer wasserdurchlässigen Versiegelung für den Bereich der PKW-Stellplätze festgesetzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht deutlich verringert. Des Weiteren werden durch die externen Kompensationen im Bereich des bestehenden EDEKA-Geländes Entsiegelungs-/Teilentiegelungsmaßnahmen im Umfang von ca. 1,1 ha durchgeführt. Insgesamt ergibt sich daher keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser.</p> <p><u>Betriebsbedingt</u> sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da betriebsbedingt anfallendes Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Das durch den Zulieferverkehr leichtverschmutzte Oberflächenwasser der versiegelten Wege und Plätze, wird vor der Versickerung durch spezielle Filterzusätze (carbonathaltiger Sand) gereinigt und führt ebenfalls zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Grundwassers. Des Weiteren wird durch eine dauerhafte Begrünung der künftigen Freiflächen im Geltungsbereich der Eintrag von Schadstoffen über den Boden in das Grundwasser minimiert.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Entwässerungskonzeptes sowie der geplanten Begrünung der Freiflächen verbleiben durch das geplante Vorhaben für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
Klima/Luft	<p><u>Anlagebedingt</u> führt das Vorhaben durch die Errichtung eines Großgebäudes und Flächenversiegelung zu einem Verlust an Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Des Weiteren ragt der westliche Teil des Geltungsbereiches laut Landschaftsplan in eine 'überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur' hinein, die zur Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung keine weitere Bebauung zulässt. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung ist bereits die Lage des Gebäudes in den östlichen Geltungsbereich sowie eine Festsetzung der Gebäudehöhe mit einer Höhenabnahme Richtung Westen in der Planung festgelegt. Zudem kann durch die festgesetzten Gehölzanzpflanzungen im Geltungsbereich eine deutliche Minderung der Beeinträchtigung erzielt werden.</p> <p><u>Betriebsbedingt</u> sind Schadstoffbelastungen durch den Zulieferverkehr des geplanten Getränkelagers zu erwarten. Da moderne LKW insgesamt ein geringes Emissionsniveau aufweisen und der Geltungsbereich bereits durch den Verkehr der angrenzenden K 4135 und den Betrieb in dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet vorbelastet ist, kann diese Beeinträchtigung als gering bewertet werden. Zudem findet durch die Eingrünungsmaßnahmen (Gehölzanzpflanzungen) des Geltungsbereichs eine Kompensation vor Ort statt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet verbleiben keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgutes Klima/Luft.</p>

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen
Mensch	<p>Aufgrund der nur temporären Wirkung und der Entfernung (&gt; 300 m) bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind jedoch keine gravierenden <u>baubedingten</u> Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt</u> wird – unter Berücksichtigung der optischen Veränderung eines relativ wenig bedeutenden Erholungsraumes - keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut 'Mensch' bewirkt. Die wegfallenden Wegestrecken gelten aufgrund von Vorbelastungen nicht als bevorzugte Spazierwege und das Gebiet ist insgesamt kein hochwertiger Erholungsraum. Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich des Geltungsbereichs wird eine optische Aufwertung erreicht.</p> <p>Durch Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwand-/wandkombinationen in den westlichen und südlichen Bereichen des Geltungsbereichs wird eine mögliche <u>betriebsbedingte</u> Lärmbelastung soweit gemindert werden, dass keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen bestehen.</p>
Landschaft	<p><u>Bau- und betriebsbedingt</u> sind durch das geplante Vorhaben keine relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt</u> führt das geplante Vorhaben zu einer Überbauung von Ackerflächen, die eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen. Aufgrund der angrenzenden Ackerflur sind jedoch besonders technische Bauwerke wie das Getränkelager weithin sichtbar und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Durch intensive Begrünungsmaßnahmen, vor allen Dingen durch Gehölzpflanzungen im südlichen und westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes, sowie durch eine Festsetzung der Gebäudehöhe wird eine deutliche Minderung der Beeinträchtigung erreicht. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung, einer ansprechenden Eingrünung des geplanten Betriebsgeländes, ist das Vorhaben insgesamt landschaftsverträglich.</p>
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

## TEIL B - ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

### 13 VERMEIDUNGS-/MINDERUNGSMABNAHMEN

Im Zuge der Planung wurden bereits einige Aspekte, die negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft bewirken können, berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen vermieden oder gemindert. Wichtige Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind folgende:

- für den Geltungsbereich besteht eine Begrenzung der überbaubaren Fläche
- zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Baumassenzahl (BMZ 8,0) sowie eine entsprechende Gebäudehöhe (OK(max)) festgesetzt
- zur Verringerung der Versiegelungsrate werden, wenn wasserrechtlich zulässig, nicht überdachte PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt
- anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser der versiegelten Wege und Plätze, sowie mindestens 40 % der Dachgewässer des Gebäudes auf dem Grundstück des Geltungsbereichs werden versickert
- ein Teil der Gebäudedachfläche wird dauerhaft extensiv begrünt
- Dachflächen und Dachkonstruktionen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen werden nicht zugelassen
- Regelungen zur Rodungszeit sowie zum Baubeginn zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote
- Regelungen zum Schutz des Oberbodens
- Regelungen zur Außenbeleuchtung (nach unten abstrahlende Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln)

### 14 EINGRIFFE NACH NATURSCHUTZRECHT

Trotz der in Kap. 13 genannten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen bewirkt. In Kap. 9 wurden bereits die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter genannt. Damit sind auch die naturschutzrechtlich relevanten Auswirkungen bereits bekannt.

Folgende Veränderungen im Planungsgebiet werden als erhebliche Beeinträchtigungen und somit als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG gewertet:

- Überbauung/Versiegelung von Flächen (64.510 m<sup>2</sup>) mit entsprechenden Auswirkungen v.a. für die Schutzgüter Boden und Klima

- Verlust von
  - 2.080 m<sup>2</sup> Hecken-/Gebüschpflanzungen
  - bis zu 30 (jungen) Einzelbäumen
  - 2.480 m<sup>2</sup> Extensivrasen/Wiesen im besiedelten Bereich
  - 4.020 m<sup>2</sup> bewachsene Feldwegemit entsprechenden Auswirkungen v.a. für das Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Einbringen von Baukörpern und Lärmschutzwänden

## 15 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Für die naturschutzfachliche Kompensation sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Der Nachweis der Kompensation erfolgt – auf Wunsch der Gemeinde - anhand des Bilanzierungsmodells nach Hessischer Kompensationsverordnung. Die entsprechenden Tabellen der Flächenbilanz sind im Anhang 3 dargelegt.

### Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Aufgrund der heutigen Nutzung des Planungsgebietes (überwiegend ackerbauliche Nutzung) stellen folgende Festsetzungen im Planungsgebiet eine naturschutzfachliche Kompensation dar:

- Entwicklung von Gehölzflächen (mindestens 8.817 m<sup>2</sup>)
- Anpflanzung von Einzelbäumen (mindestens 30 Stück)
- Entwicklung von Extensivwiesenflächen (mindestens 4.408 m<sup>2</sup>)
- Entwicklung naturnah gestalteter Versickerungsmulden mit Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen (maximal 8.000 m<sup>2</sup>)
- Anlage eines Gründachs (mindestens 10.000 m<sup>2</sup>)

Diese Maßnahmen sind in der Eingriffs-Ausgleichsberechnung entsprechend berücksichtigt. Trotz dieser Maßnahmen errechnet sich ein Kompensationsdefizit von 364.180 Wertpunkten.

### Externe Maßnahmen - in den nördlich angrenzenden bereits bebauten Gewerbegebieten der Fa. EDEKA

In den nördlichen angrenzenden Bebauungsplangebieten werden folgende Aufwertungsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Maßnahmen sind durch die vorliegenden Festsetzungen nicht erforderlich und können somit als naturschutzfachliche Aufwertung berücksichtigt werden:

- a) Anlage eines Gründachs auf dem Tiefkühlager (4.000 m<sup>2</sup>)
- b) Anlage eines Mitarbeiterparkplatzes im Bereich einer bisherigen Gebäudefläche; Anlage von wasserdurchlässiger Befestigung, gärtnerisch angelegter Flächen und naturnahe Versickerungsmulde (7.334 m<sup>2</sup>)
- c) Abriss Raiffeisenmarktgebäude sowie von Gebäuden im nördlichen Randbereich und Anlage von Grünflächen in Teilbereichen der ehemaligen Gebäudeflächen (insgesamt 3.140 m<sup>2</sup>)

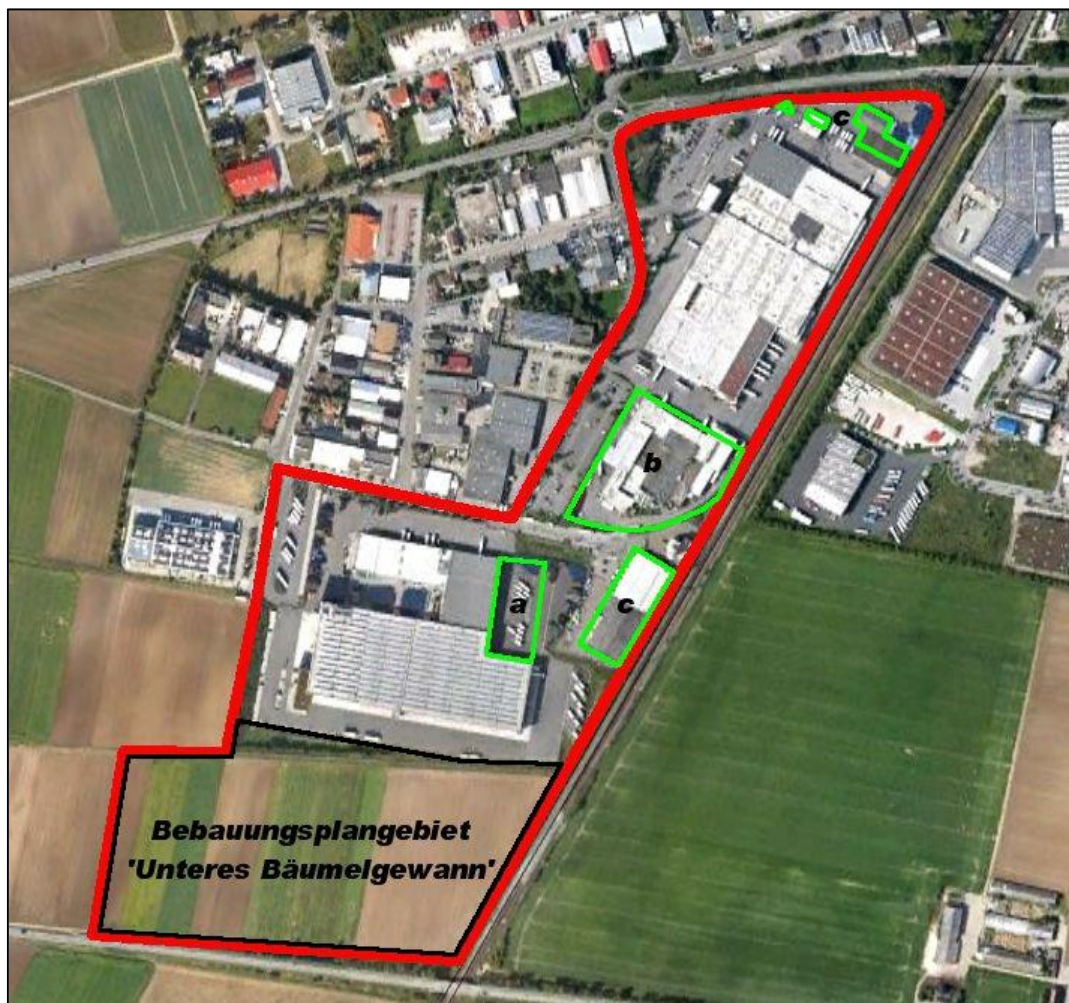
Durch diese Maßnahmen erfolgt eine Reduzierung der Wertpunkte wie folgt

- a) 52.000 Wertpunkte
- b) 35.282 Wertpunkte
- c) 33.400 Wertpunkte

Insgesamt werden mit den Maßnahmen a) bis c) somit 120.682 WP erzielt (siehe Anhang 3) unter Berücksichtigung der heutige Situation als 'Bestandssituation'.

Zur Lage der Maßnahmen siehe nachfolgende Abbildung.

Abbildung 1: Lage der Kompensationsmaßnahmen a) bis c)





### Externe Maßnahmen - in der freien Feldflur

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 243.498 Wertpunkten sind in der freien Feldflur folgende Kompensationsmaßnahmen geplant und werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert:

- d) Umwandlung von grabenbegleitenden Pappelreihen zu standortheimischen Gehölzreihen entlang des Bannholzgrabens durch Herausnahme der Hybridpappeln und Neuanpflanzung standortheimischer Arten (Umwandlung auf einer Streckenlänge von ca. 510 lfdm); für die Flächenbilanz wird die gesamte Grabenfläche (Gesamtfläche somit 5.940 m<sup>2</sup>) angesetzt, da für diesen Bereich eine Aufwertung erfolgt.
- e) Waldrandentwicklung durch Umwandlung des Randbereichs eines Hybrid-Pappelwäldchens (Entwicklungsziel: gestuften Waldrand mit Krautsaum), Herausnahme der Hybridpappeln am Südrand und entsprechende Neuanpflanzungen (standortheimische Waldrandgehölze) sowie Zulassen von (gelenkter) Sukzession (Umwandlung ¼ der Waldfläche = 3.165 m<sup>2</sup>)
- f) Umwandlung einer Wiese mit Baumgruppe aus Hybridpappeln durch Entnahme einzelner Bäume im Wegrandbereich (sofern diese sowieso für die Verkehrssicherungspflicht regelmäßig gepflegt werden müssen) Ersatz- sowie Neuanpflanzung von Schwarzpappeln (Fläche: 3.900 m<sup>2</sup>)

Durch diese Maßnahmen erfolgt eine Reduzierung der Wertpunkte wie folgt

- d) 59.400 Wertpunkte
- e) 69.630 Wertpunkte
- f) 19.500 Wertpunkte

Insgesamt werden mit den Maßnahmen d) bis f) somit 148.530 WP erzielt (siehe Anhang 3)

Zur Lage der Maßnahmen d) bis f) siehe nachfolgende Abbildung.



Abbildung 2: Lage der Kompensationsmaßnahmen d) bis f)



Mit den externen Maßnahmen a) bis f) können die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden; entsprechend der Bilanzierung im Anhang 3 errechnet sich ein Fehlbetrag von 94.968 Wertpunkten. Diese fehlenden Wertpunkte werden durch eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Heddesheim ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahmen stellen überwiegend Ersatzmaßnahmen gemäß BNatSchG § 15 dar, da die beeinträchtigten Funktionen in gleichwertiger Weise hergestellt werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird. Der Forderung entsprechend BNatSchG § 15 (3) – Schonung von für die Landwirtschaft geeigneten Böden – wurde durch das Maßnahmenkonzept (Maßnahmen a-f) entsprochen, da für diese Kompensationsmaßnahmen keine derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.

Das Kompensationskonzept wurde im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

---

## Literaturverzeichnis

- DWD (1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg – Bad Kissingen
- HMULV (2005): Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) – Wiesbaden
- LFU (1992): Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten – Karlsruhe
- LFU (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Karlsruhe
- LUBW (2006): Klimaatlas Baden-Württemberg – Karlsruhe
- LUBW (2011): Daten und Kartendienst der LUBW, [http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brsweb/home.cweb?FILTER\\_VIEW=none&AUTO\\_ANONYMOUS\\_LOGIN](http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brsweb/home.cweb?FILTER_VIEW=none&AUTO_ANONYMOUS_LOGIN) (Stand 09/2011) - Karlsruhe
- LGRB (2010): Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: LGRB-Mapserver, Geowissenschaftliche Übersichtskarten, [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/home/index\\_html](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/home/index_html) (Stand 09/2011) – Freiburg
- MUV BW, H MULF, MUF RLP (1999): Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Hessischen Ministerium für Umwelt und Landschaft, Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz: Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum Karte 7 Höhengleichen des Oberen Grundwassers am 1. Oktober 1990 und hydrologisches Messnetz
- NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM a (2011): Flächennutzungsplan 2015/2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim - Internet <http://www.nv-hd-ma.de/> - Abfragedatum: Stand 09/2011
- NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM b (2011): Landschaftsplan, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, - Internet: <http://www.nv-hd-ma.de/> - Abfragedatum: Stand 09/2011
- RL D (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, vierte gesamtdeutsche Fassung, Internet: <http://www.nabu.de/tiereundpflanzen/voegel/wissenswertes/roteliste/10221.html> – Abrufdatum: Stand 09/2011
- SHECKELER, U. (2012): Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan "Unteres Bäumelgewann" in Heddesheim, Gutachterliche Stellungnahme - Rauenberg
- SCHMITHÜSEN, J. (1952): Die naturräuml. Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe – Stuttgart


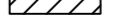
## **ANHÄNGE**

- Anhang 1: Bestandskarte (Maßstab 1:2.500)
- Anhang 2: Faunistische Standortanalyse für den Bebauungsplan
- Anhang 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach  
Hess. Kompensationsverordnung






## Legende

-  **02.200** Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten
-  **02.400** Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen
-  **04.110** Einzelbaum, einheimisch standortgerecht
-  **04.600** Feldgehölz (Baumhecke), großflächig (Geschützt nach § 32 NatSchG Offenland Baden-Württemberg)
-  **05.345** Periodische/temporäre Becken
-  **09.160** Straßenränder intensiv gepflegt, artenarm
-  **09.220** Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte
-  **10.510** Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)
-  **10.520** Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
-  **10.530** Schotter-, Kies- Sandplatz; Gleisbereich
-  **10.610** Bewachsene Feldwege
-  **10.710** Überbaute Fläche - Dachfläche nicht begrünt
-  **11.191** Acker, intensiv genutzt
-  **11.221** Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich
-  **11.225** Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich
-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Unteres Bäuelgewann'
-  angelegte Versickerungsmulden



Anhang 1: Bestandskarte zum Umweltbericht

<b>MODUS CONSULT</b> <small>SPEYER GmbH</small>	
Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99	

Maßstab 1:2.500

11/2011



**Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung  
zum Bebauungsplan  
„Unteres Bäumelgewann“  
in Heddesheim**

**Gutachterliche Stellungnahme, Stand 6.10.2011  
ergänzt 29.05.2012**



**Auftragnehmer:**

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde  
Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler  
Weinstraße 32  
69231 Rauenberg

Rauenberg, den 29.05.2012,

---

Im Rahmen der Planungen zur Bebauung der Fläche „Unteres Bäumlengewann“ in Heddesheim wurde am 23.9. 2011 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt.

Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können.

Ergänzend fand am 20.5.2012 eine zweite Begehung statt, um eine genauere Aussage bezüglich des Vorkommens der Feldlerche treffen zu können.

## 1. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebiets Heddesheim. Es wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dabei fällt auf, dass die Nutzung relativ kleinparzellig und somit wahrscheinlich heterogen ist. Neben einer etwas größeren Maisfläche finden sich unterschiedliche Ackerstreifen, die zum Zeitpunkt der Begehung überwiegend mit Zwischensaaten bestellt waren. Im Norden wird die Eingriffsfläche vom Gewerbegebiet und Ackerflächen begrenzt. Zwischen der Gewerbefläche und der Eingriffsfläche verläuft ein ca. 3m hoher, heckenartiger Gehölzstreifen und ein Grasweg. Im Osten führt eine Bahnlinie mit einer artenreichen, ruderalisierten Böschung an dem Gebiet vorbei.



Abbildung 1: Blick von Südosten auf die Fläche, den Bahndamm und den §§ 32-Biotop

Im Süden verläuft die K 4135 mit einer nach Norden abfallenden von Gehölzen bewachsenen



Böschung. Dabei handelt es sich um den §32-Biotop-Nr.164172260043 „Feldgehölze und Feldhecken südöstlich Heddesheim - K 4135“. Im Westen schließen weitere Ackerflächen an. Es sind keine Natura 2000 Flächen oder Naturschutzgebiete betroffen.

## **2. Wirbellose Tiere**

Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von nach europäischem Recht oder gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellosen im Eingriffsgebiet gefunden werden. Dies gilt insbesondere für die im Folgenden genannten Artengruppen Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer und Hautflügler.

### **2.1 Heuschrecken**

Heuschreckenarten mit besonderem Schutzstatus (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind nicht zu erwarten, da entsprechende Strukturen fehlen. Speziell sind keine offenen, sehr warmen, entweder sehr trockenen oder vernässten Areale vorhanden. Es konnten trotz geeigneter Jahreszeit und Witterung keine Heuschrecken mit besonderem Schutzstatus im Rahmen der Begehung beobachtet werden.

### **2.2 Schmetterlinge/Tagfalter**

Es wurden keine für Schmetterlinge (insbesondere Tagfalter) streng geschützter Arten (wie Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Maculinea teleius*) notwendige bzw. bevorzugten Raupenfutterpflanzen (z.B. Großer Wiesenknopf, *Sanguisorba officinalis*) gefunden.

### **2.3 Käfer**

Für wasser- oder baumbewohnende streng geschützte Käferarten fehlen geeignete Strukturen. Insbesondere die baumbewohnenden FFH-Arten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) finden in den wenigen Gehölzstrukturen keine geeigneten Lebensräume, zumal keine alten Eichen oder Bäume mit mulmreichen Höhlen betroffen sind. Auch andere nach europäischem Recht geschützte Käferarten können im Eingriffsbereich auf Grund des Fehlens geeigneter Strukturen nicht vorkommen. Auf den Ackerflächen ist jedoch mit allgemein häufigen Carabus-Arten zu rechnen, diese sind wegen der Verwechslungsgefahr als Gattung Carabus besonders geschützt. Für die große Population der potenziell betroffenen Arten ist der Verlust der Fläche nicht relevant.

## **2.4 Hautflügler/Wildbienen**

Für seltene Bienen- oder Hummelarten, vor allem solitäre erd- oder baumbewohnende Arten, fehlen die besonnten, grabbaren Bereiche. Eventuell treten wenige Exemplare besonders geschützter Arten zeitweise am Bahndamm auf.

Es ist auf keinen Fall mit streng geschützten Hymenopteren, insbesondere Wildbienenarten, zu rechnen.

Wirbellose Tierarten können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände auslösen.

## **3. Wirbeltiere**

### **3.1 Amphibien**

Das dauerhafte Auftreten von Amphibien der nach §7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG geschützten Arten ist auf Grund fehlender Laichgewässer und der Trockenheit der Landlebensräume nicht zu erwarten. Auch Überwinterungsplätze sind auf Grund der allgemeinen Struktur und des Fehlens geeigneter Gewässer im Umfeld nicht anzunehmen.

Die Artengruppe Amphibien kann somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände auslösen.

### **3.2 Reptilien**

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es aktuell auf der Eingriffsfläche keine geeigneten Fortpflanzungsstätten oder Überwinterungshabitate. Der Bahndamm zeigt jedoch auf Grund seiner Struktur und Exposition eine gewisse Eignung als **Zauneidechsenlebensraum**. Für die Mauereidechse ist die Sonnenexposition nicht ausreichend. Trotz Nachsuche konnten keine Zauneidechsen gefunden werden. Eine Fortpflanzung der Art im Untersuchungsgebiet ist für 2011 sehr unwahrscheinlich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Dammböschung als Verbindungsachse und zeitweise als Jahreslebensraum genutzt wird. Der Bahndamm wird in seiner jetzigen Struktur erhalten bleiben. Durch die neuen Gebäude wird keine Zunahme der Beschattung verursacht werden, da diese oberhalb des Dammes entstehen. Sie liegen somit nicht in der für die Böschung relevanten Sonneneinfallrichtung.

### **3.3 Vögel**

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG **besonders geschützt**. Im Umfeld häufigere Vogelarten gehen im Untersuchungsgebiet auf Nahrungssuche. In den Gehölzstrukturen kommt es auch zu Bruten dieser im Umfeld häufigen Arten. Wird der Fällzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutsaison festgelegt, wird es zu keiner erheblichen Störung der potentiell betroffenen Arten kommen, da für diese Arten mit einem relativ geringen Anspruch an die Qualität ihrer Neststandorte im Umfeld ausreichend Brutmöglichkeiten bestehen.

Für die bodenbrütenden **Feldlerchen** ergab sich bei der Übersichtsbegehung der Verdacht, dass Brutreviere verloren gehen könnten. Ob die Feldlerche in dem Gebiet 2011 gebrütet hat, konnte nicht mehr ermittelt werden. Deshalb wurde im Frühjahr 2012 der Feldlerchenbestand überprüft. Es konnte dabei festgestellt werden, dass sich ein Feldlerchenneststandort am Westrand des Eingriffsbereichs befindet. Der Eingriff betrifft ca. 50% der aktuellen Revierfläche, somit wird dieses Revier allein durch die Flächeninanspruchnahme verloren gehen.

Ein zweites Revier schließt sich im Westen direkt an das betroffene Revier an. Hier ist zwar nicht die eigentliche Revierfläche von der Maßnahme betroffen, da Feldlerchen aber sehr sensibel mit Meideverhalten auf vertikale Strukturen in der Landschaft reagieren, ist zu erwarten, dass auch dieses Revier als Folge der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung verloren gehen wird.

Für die lokale Population stellt der Verlust dieser zwei Brutrevier zwar nur eine geringfügige Verschlechterung der Situation dar. Um einen Summationseffekt zu vermeiden, muss dieser Verlust jedoch durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bei **streng geschützten** und im Umfeld selteneren Vogelarten ist nicht mit einer Brut zu rechnen, da keine geeigneten Strukturangebote (wie Baumhöhlen u.ä.) vorhanden sind. Es wurden bei der Begehung keine Hinweise auf Greifvogelhorste oder Spechthöhlen gefunden.

Zur Jagd- oder Nahrungssuche kann das Gebiet von im Umfeld häufigeren Greifvögelarten oder Eulen gelegentlich genutzt werden. In keinem Fall bietet das Areal ein so reichhaltiges Beuteangebot, dass es ohne diese Beutemöglichkeit zu negativen Auswirkungen für die Nahrungssituation der im Umfeld auftretenden Vogelarten kommen wird.

### **3.4 Kleinsäuger**

Streng geschützte Säugerarten sind auf Grund des Umfeldes und da geeignete Strukturen fehlen nicht dauerhaft im Eingriffsbereich zu erwarten. Durch die intensiven Bodenbearbeitung ist auch nicht mit Feldhamstern zu rechnen. Es konnten auf den abgeernteten Feldern keine Spuren der Art

gefunden werden.

Die Artengruppe Kleinsäuger kann somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände auslösen.

### **3.5 Fledermäuse**

Es sind keine von Fledermäusen genutzten Winter- oder Fortpflanzungsstätten im Untersuchungsgebiet gefunden worden. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die Eingriffsfläche nicht tangiert.

Die Artengruppe Fledermäuse kann somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände auslösen.

### **3.6 Feldhasen**

Der Feldhase (*Lepus europaeus*) unterliegt einerseits zwar dem Jagdrecht und ist daher weder streng noch besonders geschützt, andererseits wird die Art in der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft, in Baden-Württemberg steht sie auf der Vorwarnliste. Daher sollte festgehalten werden, dass bei der Begehung im Frühjahr 2012 eine sehr hohe Bestandsdichte dieser gefährdeten Säugerart auf der geplanten Eingriffsfläche beobachtet werden konnte.

## **4. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen**

- Der Erhalt von Gehölzen ist prioritär.
- Fällarbeiten sind außerhalb der **Vogelbrutsaison** durchzuführen.
- Der Bahndamm muss in seiner Funktion als Vernetzungselement erhalten bleiben, er darf auch nicht vorübergehend z.B. als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden.
- Zur Vermeidung von Summationseffekten müssen zwei neue Feldlerchenreviere geschaffen werden. Dies geschieht am besten durch strukturelle Aufwertung im Umfeld befindlicher Feldlerchenstandort, umso eine höher Bestandsdichte zu ermöglichen (z.B. durch fachgerechte Anlage und pflege von mindestens zwei Lerchenfenstern).

## **5. Artenschutzrechtliche Einordnung**

### **5.1 Streng geschützte Arten**

Es kommen keine streng geschützten Arten dauerhaft im tatsächlichen Eingriffsbereich vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Bahndamm von Zauneidechsen genutzt wird. Die Vermeidung von auch vorübergehenden Eingriffen im Bereich der Bahndammböschung führt dazu, dass durch den Eingriff keine streng geschützten Arten direkte Verluste erleiden oder der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst werden wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

### **5.2 Besonders geschützte Arten**

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG Artikel 4 Abs. 2). Demgemäß kommen im Umfeld einige nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten vor. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Feldlerche ausschließlich um im Umfeld häufigere Arten.

Diese besonders geschützten Arten werden bei Einhaltung geeigneter Minimierungs- und landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Population gemäß § 44 BNatSchG erfahren.

Zusätzlich muss zur Vermeidung eines Summationseffektes für Feldlerchen für die zwei betroffenen Feldlerchenrevier als Ersatz geschaffen werden (z.B. Anlage von Feldlerchenfenstern).

## **6. Fazit**

**Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Tierarten im direkten Eingriffsgebiet gefunden werden.**

**Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist mit Ausnahme zweier betroffener Feldlerchenpaare und weniger Brutpaare anderer im Umfeld allgemein häufiger Vogelarten nicht zu rechnen.**

**Daher wird es bei entsprechenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.**

## Gemeinde Heddesheim, Bebauungsplan "Unteres Bäumlengewann" - Bilanzierung innerhalb Bebauungsplangebiet

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
			1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>F</b>		<b>1. Bestand vor Eingriff</b>											
<b>L</b>	02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch)	27	2.080				56.160					56.160
<b>Ä</b>	*04.110/11.221	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht auf gärtnerisch gepflegte Anlagen	45	18				810					810
<b>C</b>	*04.110/11.225	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht auf Wiesen im besiedelten Bereich	52	36				1.872					1.872
<b>H</b>	05.345	Periodisch/temporäre Becken	25	170				4.250					4.250
<b>E</b>	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	1.070				3.210					3.210
<b>N</b>	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	45				135					135
<b>B</b>	10.610	Bewachsene Feldwege	21	4.020				84.420					84.420
<b>I</b>	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	75.400				1.206.400					1.206.400
<b>L</b>	11.221	gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	470				6.580					6.580
<b>A</b>	11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	21	2.480				52.080					52.080
<b>N</b>		<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>											
<b>Z</b>	02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch)	27			8.817				238.059			-238.059
	*04.110/11.221	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht auf gärtnerisch gepflegte Anlagen	45			90				4.050			-4.050
	05.345	Periodisch/temporäre Becken	25			8.000				200.000			-200.000
	06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21			4.408				92.568			-92.568
	10.530	Versiegelte Flächen mit Versickerung/Straßen	6			43.510				261.060			-261.060
	10.715	Überbaute Fläche mit Regenwasserversickerung	6			11.000				66.000			-66.000
	10.720	Überbaute Fläche Dachfläche extensiv begrünt	19			10.000				190.000			-190.000
				<b>85.789</b>	<b>0</b>	<b>85.825</b>	<b>0</b>	<b>1.415.917</b>	<b>0</b>	<b>1.051.737</b>	<b>0</b>		<b>364.180</b>
<b>Summe</b>												<b>364.180</b>	

\* Im Bereich der Kronentraufe wird die unter Bäumen befindliche Fläche um eine bestimmte Punktzahl aufgewertet (+ 31 WP/m²)





Gemeinde Heddesheim <b>externer Ausgleich d): Umwandlung Hybrid-Pappelreihen zu standortgerechter Gehölzvegetation entlang Bannholzgraben</b>												
Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		<b>1. Bestand vor Eingriff</b>										
	04.320	Allee nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	5.940			154.440				154.440	
		<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>									0	
	01.137	Neuanlage von Ufergehölzen	36		5.940				213.840		-213.840	
				5.940	0	5.940	0	154.440	0	213.840	0	-59.400
<b>gesamter Defizit</b>											243.498	
<b>Summe</b>											<b>184.098</b>	

Gemeinde Heddesheim <b>externer Ausgleich e): Waldrandentwicklung durch sukzessive Umwandlung im Hybrid-Pappelwäldchen</b>												
Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		<b>1. Bestand vor Eingriff</b>										
	1.180	Naturferner Laubforst noch Kronenschluss	33	12.660			417.780				417.780	
		<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>										
	01.153	typischer Waldrand, Schwerpunkt Laubgehölze, gestuft mit Krautsaum	55		3.165				174.075		-174.075	
	01.180	Naturferner Laubforst noch Kronenschluss	33		9.495				313.335		-313.335	
				12.660	0	12.660	0	417.780	0	487.410	0	-69.630
<b>gesamter Defizit</b>											184.098	
<b>Summe</b>											<b>114.468</b>	

Gemeinde Heddesheim <b>externer Ausgleich f): Umwandlung Baumgruppe</b>												
Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		<b>1. Bestand vor Eingriff</b>										
	04.220	Baumgruppe nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	3.900			101.400				101.400	
		<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>										
	04.210	Baumgruppe einheimisch, standortgerecht	31		3900				120.900		-120.900	
				3.900	0	3.900	0	101.400	0	120.900	0	-19.500
<b>gesamter Defizit</b>											114.468	
<b>Summe</b>											<b>94.968</b>	



## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heddesheim**

### **Parallelverfahren zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche und zur Herausnahme von Wohnbauflächen**

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Bäumelgewann“

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

### **Planungsziel**

Die Gemeinde Heddesheim möchte dem ortsansässigen Logistikzentrum der Fa. Edeka die Erweiterung der Betriebsflächen ermöglichen. Die dafür vorgesehene rund 7,3 ha große Fläche grenzt südlich an das bestehende Betriebsgelände an und ist im wirksamen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich zukünftig eine gewerbliche Baufläche darstellen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auf dem Gebiet des Nachbarschaftsverbands keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, ohne dass dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird. Daher werden im Zusammenhang mit der Planung an anderer Stelle FNP-Wohnbauflächen im Umfang von rund 7,4 ha zurückgenommen. Diese Flächen sollen zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es in der Summe auf dieser Planungsebene nicht zu einer Zunahme an Bauflächen.

Der Landschaftsplan bewertet den überwiegenden Teil der neuen gewerblichen Baufläche sowie die aus der Darstellung des FNP herausgenommenen Wohnbauflächen als „bedingt vereinbar“ mit landschaftsplanerischen Zielen, der kleinere Teil der gewerblichen Baufläche wird als „gering vereinbar“ gesehen. Es kommt damit nicht zu einer übermäßigen Neuinanspruchnahme von weniger geeigneten Flächen als bislang vorgesehen. In Bezug auf die nachfolgende Bebauungsplanung und die Ausgleichskonzeption empfiehlt der Landschaftsplan, den Siedlungsrand abschließend und landschaftsgerecht zu gestalten sowie intensive Maßnahmen zur Biotopentwicklung und Gestaltung des Siedlungsrandes und zur Sicherung und Entwicklung der Klimafunktion als Kompensation. Diese Probleme sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.

Weitere Umweltauswirkungen sind in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten.



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

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Änderungsplanung vorgetragen worden.

### **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 19.06.2012 am Verfahren beteiligt und bis 30.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinde Hirschberg Bedenken bezüglich der Verkehrsbewältigung vorgetragen. Mögliche Probleme können allerdings durch bauliche oder betriebliche Maßnahmen im Rahmen nachgelagerter Planungsverfahren gelöst werden.

BUND und NABU äußerten Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit der Erweiterung am gewählten Standort und der Standortalternativen, der Richtigkeit vom Lärm- und Verkehrsgutachten und des Verlusts der Freiraumzäsur und Klimafunktionen. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind die Erweiterung eines bestehenden Betriebs und der Erhalt lokaler Arbeitsplätze einer Verlagerung vorzuziehen. Dies wird als gewichtiger bewertet als die damit verbundene Einschränkung der Freiraumzäsur und der Klimafunktionen. Lärm- und Verkehrsgutachten entsprechen den üblichen Standards, sie sind damit als ausreichend plausibel anzusehen. Es erfolgte keine Änderung der Plandarstellung.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gewerbegebiete der Gemeinde Heddesheim sind derzeit weitgehend ausgelastet. Es gibt derzeit und angrenzend an die Betriebsflächen keine größeren Innenentwicklungspotentiale, auf denen der Bedarf des Logistikzentrums befriedigt werden könnte. Auch nach Verlagerung des Fleischwerks sind die Flächen auf dem Gelände nicht groß genug, um den Ansprüchen des geplanten Getränke-lagers gerecht zu werden.

Als Alternativstandorte wurden Brachflächen mit Eignung für ein Logistikzentrum geprüft. Entsprechende Konversionsflächen in direkter Autobahnnähe und im notwendigen Umfang von mindestens 20 ha sind derzeit im Verbandsgebiet jedoch nicht vorrätig bzw. verfügbar. Die einzige derzeit in Frage kommende Konversionsfläche in Schwetzingen (Bahnausbesserungswerk) ist bereits verplant. Die zukünftigen militärischen Konversionsflächen sind erst nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte und auf der Basis einer tragfähigen Gesamtkonzeption der zukünftigen Flächennutzung nutzbar. Derzeit ist nicht absehbar, wann diese Grundvoraussetzungen erfüllt sein werden.