



LEBENDIG. OFFEN. LEBENSWERT.

**STADT REINHEIM**

**06**

# **Zusammenfassende Erklärung**

zum

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

# Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Reinheim - 17. Änderung

**Projekt-Nr.**

1933

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

27.06.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Reinheim plant die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Im Geltungsbereich sollen Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie Verkehrsflächen neu ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Reinheim und nimmt eine Fläche von rund 7,1 ha ein. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünflächen. Darüber hinaus gibt es Wirtschafts- und Feldwege, die die einzelnen Ackerflächen voneinander trennen. Das Gebiet ist im westlichen Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Bundesstraße 38 umgeben. Im östlichen Bereich grenzen Verkehrsstraßen und Siedlungsstrukturen mit Häusern und Gärten an.

Zur Bestandsanalyse und –bewertung wurden die Sachdaten der Landesfachämter ausgewertet sowie Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen und verschiedener Tiergruppen vorgenommen, Vögel und Reptilien wurden dabei vertieft untersucht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt und Klima/Luft. Als wertgebender Faktor ist das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Feldlerche und Rebhuhn hervorzuheben. Der nördliche Bereich außerhalb des Geltungsbereichs ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Dort gibt es Hinweise auf archäologische Fundstellen (bronzezeitliche und römische Lesefunde). Ein Großteil der im Luftbild detektierten Anomalien ist bislang nicht eindeutig bestimmt, daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie in einigen Fällen archäologisch relevante Funde darstellen. Auch für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser ist der Geltungsbereich von hoher Bedeutung. Dem Schutzgut Landschaft wird im Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung zugeordnet.

Durch den Bebauungsplan werden Flächen neu versiegelt, überbaut oder umgestaltet. Mit einem umfangreichen Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltfolgen verbleiben für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft keine erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Folgende projektbezogene Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Schutzgut Wasser, Boden: Entwicklung Grünland aus Acker (A-2), Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen (V-4), versickerungsfähige Befestigung von Verkehrsflächen (V-5), Zisternen (V-7)
- Schutzgut Klima: Entwicklung Grünland aus Acker (A-2), Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen (V-4), Dachbegrünung (V-6), Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen (V-9)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Entwicklung Grünland aus Acker (A-2), Bauzeitenbeschränkung (V-2), insektenfreundliche Außenbeleuchtung (V-10), Kleintierschutz (V-11), Mindestabstand zwischen Zaun und Boden (V-12).

Mit der geplanten Bebauung und Umnutzung gehen auch nicht vermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere einher, die als erheblich und somit als ausgleichspflichtige Eingriffe zu bewerten sind.

Insgesamt entsteht nach Gegenrechnung der Ausgleichsmaßnahmen A-1<sub>CEF</sub> (Ersatzhabitate Bodenbrüter) und A-2 (Ersatzpflanzung Streuobst auf Wiese) ein rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 529.712 Biotopwertpunkte für das Schutzgut Pflanzen (Biotope) und ein Kompensationsbedarf von 65,58 Bodenwerteinheiten (BWE) für das Schutzgut Boden.

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die externe Ausgleichsmaßnahme „Beweidungskonzept Reinheimer Teich Süd“ der Stadt Reinheim. Dort ist auf ca. 5 ha eine extensive Beweidung geplant. Ziel ist die Verbesserung der Eignung der Fläche für Vogelarten des Offenlandes. Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung enthält Anlage I zum Umweltbericht.

Durch die Maßnahme werden 916.186 Biotopwertpunkte und eine bodenwirksame Vernäsung im Auenkomplex generiert. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird dem vorliegenden B-Plan /zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten relevanten Arten Vögel, Feldlerche, Rebhuhn werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (V-1)
- Ersatzhabitate für Feldlerche und Rebhuhn auf einer externen Ausgleichsfläche im Gewann Engelberg (A-1<sub>CEF</sub>).

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

<b>Wesentliche Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Anregungen zu diversen Ausgleichsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz und Naturschutz) wurden erarbeitet und übernommen.
Erhöhung der Wohneinheiten	EFH mit 1-2 WE entsprechen Bedarf. Mehr Wes sind im MI Gebiet zulässig.
Verwendung umweltfreundlicher Materialien	Anforderungen an Neubauten sind ausreichend streng
Optimierung der Dächer für Solarnutzung	Dächer sind aktiv und passiv nutzbar Dachbegrünung ist festgesetzt Photovoltaikmodule im SO und GE sind festgesetzt
Festsetzung der Energieträger	Anforderungen an Neubauten sind ausreichend streng
Mangelhafte ÖPNV Erschließung	Neue Haltestelle im Gebiet wurde mit DADINA abgestimmt
Festsetzung von Versorgungsflächen	Wurden ausgewiesen
Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens	Wurde erstellt und berücksichtigt
Ausschluss von Tankstellen	Wurden mit Ausnahme von betriebseigenen Tankstellen ausgeschlossen
Einplanung einer Rechts- und Linksabbiegerspur im Bereich der Gebietszufahrt	Separate Abbiegespuren sind in Abstimmung der unteren Verkehrsbehörde und dem Polizeipräsidium Süd nicht notwendig
Erhöhung der Straßenbreiten im Gebiet	Straßenbreite ist ausreichend
Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler	Prospektion und Bodenuntersuchung wurde durchgeführt, es wurden keine Funde angetroffen
Planung der Entwässerung	Es wird eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück mit gedrosselter Einleitung festgesetzt Die Kapazität der bestehenden Kläranlage ist ausreichend
Kritik an den Festsetzungen zum Immissionschutz	Festsetzungen ergeben sich aus dem entsprechenden Fachgutachten

Erschließung des Gebietes über die Engelbert-Wörz Straße oder die B 38	Nicht möglich, Ausschluss durch Verkehrsbehörde
Verlegung des südlichen Fuß- und Radweges weg von der Bestandsbebauung	Weg ist zweckdienlich und an geplanter Stelle sinnvoll Verlegung würde Bauflächen reduzieren und „Restflächen“ ergeben Eine wesentliche negative Beeinträchtigung der Bestandsgrundstücke wird nicht gesehen
Grundsätzliche Kritik an Wohngebietsausweisungen	Stadt ist in der Pflicht Bauleitpläne nach Bedarf aufzustellen Der Regionalplan ermittelt den Bedarf Die Planfläche ist im Regionalplan und FNP bereits als Siedlungsfläche / Wohnbaufläche ausgewiesen Kein Anspruch auf Feldrandlage
Verringerung der Geschossigkeit / Gebäudehöhe zur Bestandsbebauung hin	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Dichtewerte aus Regionalplan als Vorgabe Baufenster sind ausreichend weit von Bestandsbebauung entfernt Kein Anspruch auf Feldrandlage
Solarfestsetzung auch im WA.	Gesetzgebung zur Solarpflicht kommt. Kein Vorgriff durch B-Plan.
Aufnahme von Regelungen zum Vogelschutz (Glasflächen)	Ein Hinweis auf geltendes Recht und Beispiele zur Umsetzung wurden übernommen.
Kritik an Wohnbauflächenbedarf.	Bedarf aus Regionalplan. Aktuell 480 Bewerber vorhanden.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Im Zuge der Standortverlegung des Baustoffhandels wurden mehrere Alternativflächen geprüft. Neben der letztendlich gewählten Fläche im Baugebiet Nordwest III wurden weiterhin eine Fläche im Süden Reinheims am Sonnenhof sowie eine Fläche in der Nähe des Bauhofes Reinheim untersucht. Die Fläche am Sonnenhof wurde insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung und der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit ausgeschlossen. Die

Fläche am Bauhof fiel wegen starker naturschutzrechtlicher Bedenken aus der Prüfung heraus. Daher wurde, unter anderem in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, der Bauaufsicht und der unteren Naturschutzbehörde, die nun vorliegende Fläche als Standort für das neue Baugebiet ausgewählt.

Gegenstand der planerischen Überlegungen ist, die Ansiedlung des Baustoffhandels mit der Ausweisung von Wohnbauflächen zu kombinieren. Dementsprechend wurde die vorliegende Planung daraufhin ausgerichtet, die geplanten Nutzungen so zu planen, dass im Zuge einer Gesamtplanung ein in sich schlüssiges Baugebiet entsteht, welches die darin gelegenen Nutzungen miteinander in Einklang bringt.

Im Vorfeld wurde durch das Büro InfraPro aus Lorsch ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Grundlage für den BP-Entwurf bildet. Dieses dient als Vorgabe für den Bebauungsplan.



