

# Stadt Neckarbischofsheim

## Bebauungsplan "Bitzwiesen" 2. Änderung

Endfassung

12.05.2017

**Begründung**

---

**BIT** | INGENIEURE

Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Tel. +49 721 96232-10  
[www.bit-ingenieure.de](http://www.bit-ingenieure.de)

03NB9269  
 Stadt Neckarbischofsheim  
 Bebauungsplan „Bitzwiesen“, 2. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3 Bestand .....	5
4 Städtebauliches Konzept .....	6
5 Übergeordnete Planungen .....	7
5.1 Regionalplan .....	7
5.2 Flächennutzungsplan .....	7
6 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	8
6.1 Natura 2000 .....	8
6.2 Landschaftsschutzgebiete .....	8
6.3 Naturschutzgebiete und Naturdenkmale .....	8
6.4 Geschützte Biotope .....	8
6.5 Gewässerschutz .....	8
6.5.1 Wasserschutzgebiete .....	8
6.5.2 Überschwemmungsgebiete .....	9
6.5.3 Gewässer .....	9
6.6 Denkmalschutz .....	9
6.7 Altlasten .....	9
Umweltbericht .....	10
7 Allgemeine Umweltschutzziele .....	10
8 Untersuchungsumfang und Untersuchungsgebiet .....	11
9 Räumliche Vorgaben .....	11
9.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	11
9.2 Potenzielle natürliche Vegetation .....	11
10 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen .....	12
10.1 Schutzgut Mensch .....	12
10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
10.3 Schutzgut Boden .....	14

10.4	Schutzgut Wasser.....	14
10.5	Schutzgut Klima und Luft .....	15
10.6	Schutzgut Landschaft .....	16
10.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
10.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. ....	17
10.9	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) .....	17
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
11	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	17
11.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	18
11.2	Schutzgut Boden .....	19
11.3	Schutzgut Wasser.....	20
11.4	Schutzgut Klima und Luft .....	20
11.5	Schutzgut Landschaft .....	20
11.6	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs .....	21
12	Maßnahmenkonzeption.....	21
12.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	21
12.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme .....	21
	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	23
13	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
13.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
13.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
13.3	Bauweise .....	23
13.4	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
13.6	Pflanzgebote .....	24
13.7	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen .....	24
14	Örtliche Bauvorschriften .....	24
14.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	24
14.2	Einfriedungen.....	24
14.3	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	24
14.4	Umgang mit Niederschlagswasser .....	24
15	Städtebauliche Kenngrößen.....	25

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bitzwiesen“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim geschaffen. Ausgewiesen wurde ein Gewerbegebiet, welches inzwischen baulich umgesetzt wurde. Genutzt werden die Flächen durch eine Druckerei, ein Sägewerk sowie weiteren kleineren Betrieben. Der Bebauungsplan erlangte 1989 Rechtsgültigkeit.

Zur Ansiedlung eines Baustoffhandels wurde der Bebauungsplan 1997 geändert. Hierbei wurde unter teilweise Einbezug bestehender Gewerbeflächen ein Sondergebiet für Baustoffhandel zusätzlich ausgewiesen. In diesem Zuge wurde ein nördlich angrenzender Hundesportplatz in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Inzwischen sind die bestehenden gewerblichen Flächen wie auch das Sondergebiet vollständig überbaut, so dass keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Um dennoch der Nachfrage nach Gewerbeflächen kurzfristig entsprechen zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet um ca. 0,3 ha nach Süden auf einstmals als Kleingärten genutzte Flächen erweitert werden.

Die Erweiterungsflächen sind derzeit unbebaut und planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher eine Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich. Parallel ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Ebenso ist die Eingriffsregelung anzuwenden

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt 10,74 ha. Hiervon beträgt der Anteil der Erweiterung 0,35 ha.

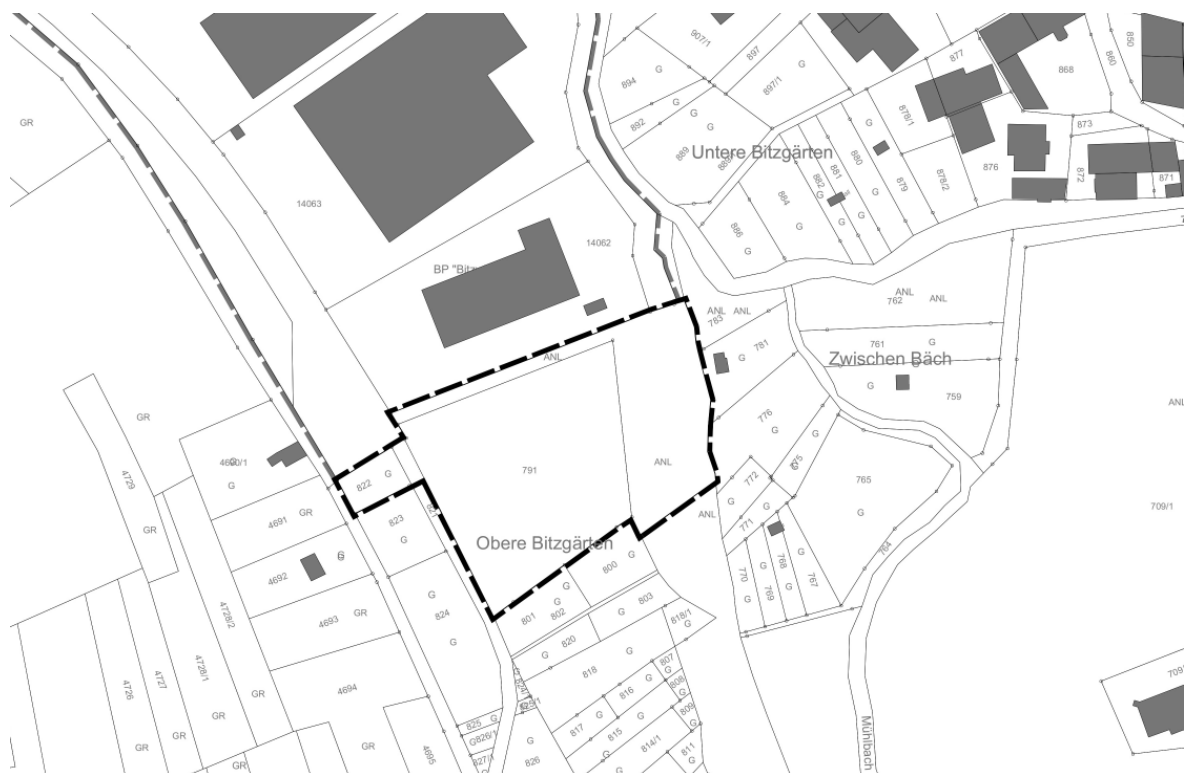


Bild 1: Katasterauszug mit Erweiterungsbereich



Bild 2: Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes, Erweiterungsbereich rot markiert

### 3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim im Talraum des Krebsbaches. Die Erschließung erfolgt über die Waibstädter Straße bzw. die abzweigende Straße Auwiesen, welche als innere Erschließungsstraße des Gebietes fungiert. Durch die Tallage ist diese Straße nur einseitig angebaut. Das Gewerbegebiet ist inzwischen vollständig entwickelt und durch mehrere Gewerbebetriebe überbaut. Großen Flächenbedarf besitzen dabei ein Sägewerk sowie ein Baustoffhandel. Nördlich schließt sich das Gelände eines Hundesportplatzes an.

Der Erweiterungsbereich schließt sich südöstlich an den bisherigen Geltungsbereich an. Überplant werden in diesem Zuge einstmals als Kleingarten genutzte Flächen, welche jedoch seit geraumer Zeit ausgegeben wurden. Die Flächen wurden inzwischen geräumt und eingeebnet.

Von der Straße Auwiesen zweigt an der bisherigen Grenze des Gewerbegebietes ein Fußweg nach Osten ab, der den Krebsbach quert und eine Verbindung zum Ortszentrum darstellt. Der Krebsbach wurde in den letzten Jahren in diesem Bereich grundlegend umgestaltet und naturnah ausgebaut.

Südlich wie auch östlich des Plangebietes bestehen weitere Kleingartenanlagen, die auch noch betrieben werden. In ca. 100 m Luftlinien-Entfernung befindet sich der Schlosspark von Neckarbischofsheim. Durch einen alten Baumbestand ist dieser jedoch optisch abgeschirmt. Westlich des Plangebietes bestehen weitere Kleingärten in einer deutlichen Hanglage.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Renaturierter Rosenbach



Bild 5: Blick von Westen (Wendeplatte Auwiesen)

#### 4 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Erweiterung wird ein zusätzliches Gewerbegrundstück im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha geschaffen. Die Kennwerte zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden dabei überwiegend aus dem bestehenden Gewerbegebiet übernommen. Mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird dabei der umgestaltete Rosenbach. Zur besseren landschaftlichen Einbindung wird an der Südostgrenze des Erweiterungsbereiches eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Zur verkehrlichen Erschließung ist eine geringe Verlängerung der Straße Auwiesen erforderlich. Die technische Erschließung kann durch Erweiterung der Kanalisation und Wasserversorgung gewährleistet werden. Anfallendes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in gedrosselter Form in die Kanalisation oder den Rosenbach zu leiten. Für die Einleitung in den Rosenbach ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Gewerbegebiet Bitzwiesen als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der groben Darstellung ist nicht erkennbar, ob die vorliegende Erweiterung ebenfalls miteinbezogen ist. Regionalplanerische Grundsätze und Zielsetzungen sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

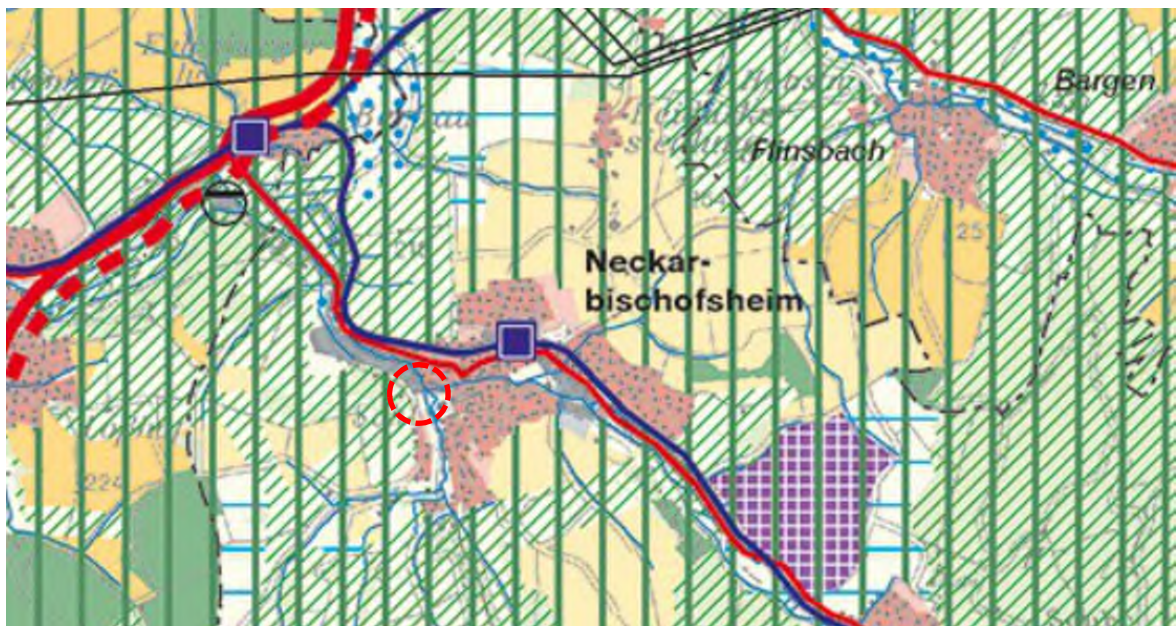


Bild 6: Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Ausschnitt Neckarbischofsheim

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt ist die Erweiterungsfläche derzeit als Grünfläche dargestellt. Damit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche derzeit erfolgt.

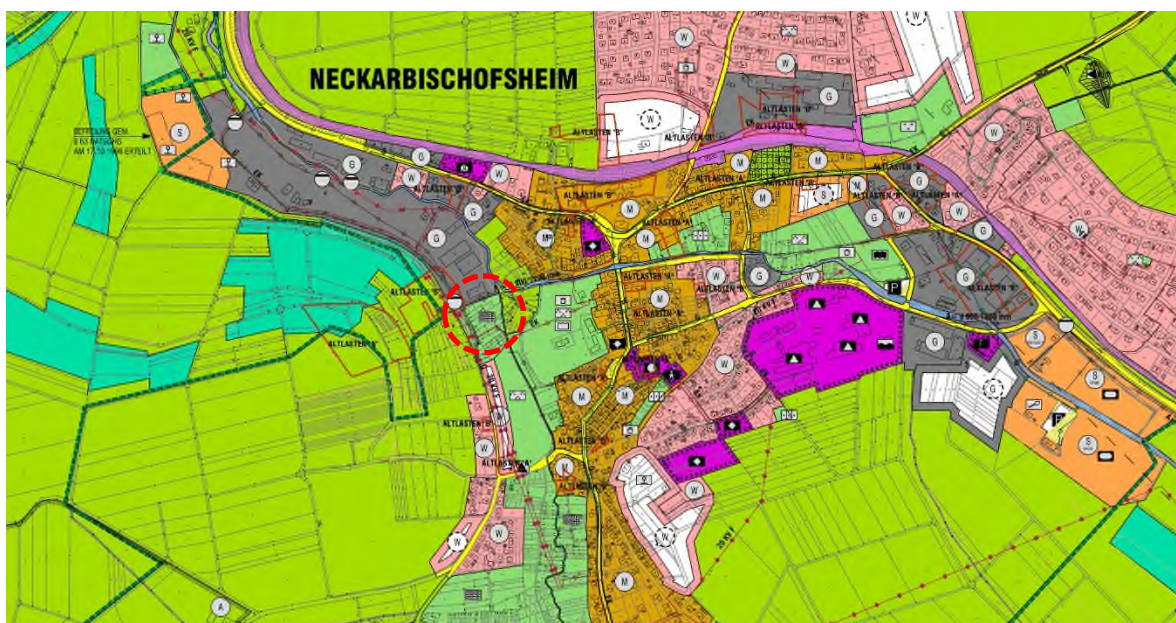


Bild 7: Flächennutzungsplan der GVV Waibstadt, Ausschnitt Neckarbischofsheim



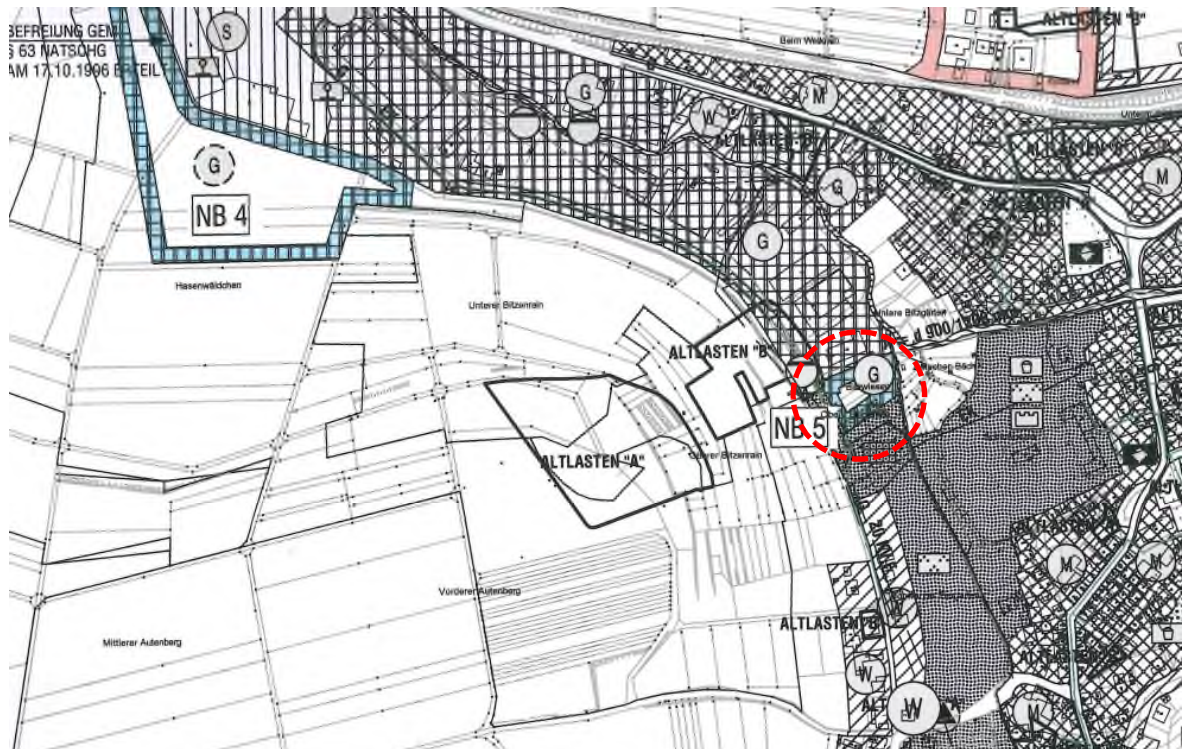


Bild 8: Ausschnitt aus dem laufenden FNP-Fortschreibungsverfahren

## 6 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Natura 2000

FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### 6.2 Landschaftsschutzgebiete

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckarbischofsheimer Höhen“. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

### 6.3 Naturschutzgebiete und Naturdenkmale

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes noch werden sie außerhalb tangiert.

### 6.4 Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes noch werden sie außerhalb tangiert.

### 6.5 Gewässerschutz

#### 6.5.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb der Erweiterungsfläche noch werden sie durch die Planung außerhalb tangiert.

### 6.5.2 Überschwemmungsgebiete

Der Erweiterungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) wird das Plangebiet zu einem Teil überschwemmt.

### 6.5.3 Gewässer

Der Erweiterungsbereich wird gequert durch den Rosenbach, welcher wenig später in den Krebsbach mündet. Der Rosenbach wurde inzwischen naturnah umgestaltet.

## 6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in mittelbarer Nähe zu folgendem Denkmal:

- Altes Schloss Neckarbischofsheim (§28 DSchG): Altes Schloss, sogenanntes Steinernes Haus der Grafen von Helmstadt, heute auf drei Geschosse reduzierter verputzter Massivbau mit bossierten Eckquadern, erster Umbau und Erweiterung wohl im 14. Jh., Umbau 1546, Anbau Treppenturm, Einbau profilierter Fenstergewände und des Erkers vor dem großen Saal, 1976/78 und 1985/89 Instandsetzungen, zuletzt Einrichtung eines Heimatmuseums.
- Schlosspark (§2 DSchG): 19. Jahrhundert, "Brunnenweible" um 1600, Schlossbrunnen, zwei steinerne Bogenbrücken über den Mühlbach und den Rosenbach, Rest eines Rundturmes.

Der Schlosspark hat seinen Zugang ca. 100 m südlich des Plangebietes. Er ist mit einer historischen Natursteinmauer eingefasst und gegen den Erweiterungsbereich mit einem alten Baumbestand abgeschirmt.

## 6.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

### 7 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

#### Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

#### Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopotenzialentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

#### Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

### **Klima und Luft**

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

### **Landschaft und Erholung**

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung struktureicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

## **8 Untersuchungsumfang und Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 60 x 80 m.

## **9 Räumliche Vorgaben**

### **9.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes hat seine Lage am westlichen Rand von Neckarbischofsheim im Talraum der Krebsbachaue. Neckarbischofsheim befindet sich im Naturraum Kraichgau, einem durch breite Täler gegliedertem Hügelland. Die Höhen sind dabei überwiegend mit Löß bzw. Lößlehm in unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt, in steileren Talhängen steht örtlich Gestein vom unteren Muschelkalk bis zu Gipskeuper an. Auf den fruchtbaren Höhen überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau, die Tallagen werden dagegen durch wechselfeuchte Wiesen eingenommen. Das Plangebiet befindet sich in westlicher Angrenzung zum Stadtkern, nördlich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet Bitzwiesen an. Tangiert wird der Erweiterungsbereich durch den Rosenbach, welcher im Bereich des Erweiterungsbereiches inzwischen renaturiert wurde und in den Krebsbach mündet.

### **9.2 Potenzielle natürliche Vegetation**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Hauptbaumarten sind Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Esche, Flatterulme, Winterlinde, Schwarzerle, Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche. Hauptsträucher sind Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Kriechende Rose sowie Wasserschneeball.

## 10 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

### 10.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Altstadt von Neckarbischofsheim. Genutzt wurde die Fläche überwiegend als Kleingärten, wobei im Abschnitt der Erweiterungsfläche diese Nutzung inzwischen aufgegeben und die Gärten aufgelöst wurden. In einer Entfernung von ca. 150 m zur Erweiterungsfläche befinden sich eine Wohnbebauung im Süden sowie der Schlosspark im Südosten, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung gerne für Spaziergänge aufgesucht wird. Die an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten dienen ebenfalls der Erholung sowie dem Anbau von Nahrungsmitteln.

Nördlich angrenzend an den Untersuchungsbereich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Bitzwiesen, welches durch die vorliegende Planung erweitert werden soll. Große Teile des Gewerbegebietes sind durch einen holzverarbeitenden Betrieb mit entsprechenden Lärmemissionen belegt. In direkter Angrenzung zum Erweiterungsbereich befinden sich jedoch keine lärmintensiven Betriebe. Erhebliche Luftverschmutzungen erfolgen durch die bestehenden Betriebe nicht.

#### Prognose

Durch die Planung wird die ehemalige Kleingartenfläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Damit rückt die gewerbliche Bebauung näher an den Schlosspark wie auch an die Wohnbebauung heran und tritt visuell stärker in Erscheinung. Durch Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Eingrünungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen jedoch verhindert werden. Zudem wird der Schlosspark durch einen alten Baumbestand vom Erweiterungsgebiet abgeschirmt.

Die geplante Einschränkung der gewerblichen Nutzung verfolgt das Ziel, Lärmimmissionen zu begrenzen. Somit ist in angrenzenden Siedlungsgebieten durch die Planung mit keiner Überschreitung der Lärmrichtwerte auszugehen. Aus diesem Grund wie auch aufgrund der geringen Erweiterungsfläche wurde auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet.

Die bestehenden Kleingärten bleiben bestehen und können weiterhin der Erholung dienen. Ebenso werden durch Umsetzung der Planung keine Wegeverbindungen unterbrochen.

#### Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

## 10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

Die ursprünglich im Plangebiet bestandenen Kleingärten sind aufgegeben und geräumt, die Flächen wurden eingeebnet und als artenarme Wiese angelegt. Inzwischen wurde auch der Rosenbach einem grundlegenden Umbau mit dem Ziel einer naturnahen Gestaltung unterzogen. In diesem Zuge wurden große Teile der einstmals dichten Gehölzstrukturen entlang des als Bachlaufes beseitigt und ein neuer, geschwungener Bachlauf angelegt. Die bachbegleitende Bepflanzung ist bereits erfolgt und wird in wenigen Jahren ihre Wirkung entfalten.

Während der Bauarbeiten wurde die Wiesenfläche des Plangebietes als Überfahrts- und Ablagerfläche genutzt. Somit stellt die Fläche heute eine verdichtete, nur noch teilweise ausgebildete Wiesenfläche dar.

Die einstmalig vielfältigen Habitatstrukturen der ehemaligen Kleingartenanlagen wurden im Zuge der Aufgabe der Nutzung sowie der Umgestaltung des Rosenbaches beseitigt und die Fläche eingeebnet. Heute bietet das Plangebiet für streng oder besonders geschützte Tiere und Pflanzen keinerlei geeigneten Habitatstrukturen. Die Gehölzstrukturen am alten Verlauf des Rosenbaches wurden im Zuge der Neugestaltung beseitigt, neue Gehölze müssen sich erst entwickeln, um zu Lebensräumen zu werden. Für Brutvögel stehen derzeit keine Nistquartiere zur Verfügung. Ebenso bestehen keine geeigneten Strukturen für Reptilien. Die Flächen sind zwar teilweise besonnt, durch die erst kürzlich abgeschlossenen Bauarbeiten ist jedoch davon auszugehen, dass vorhandene Tiere in angrenzende, besser geeignete Bereiche ausgewichen sind. Dies können z. B. die angrenzenden Kleingartenflächen sein, die auch eine Attraktivität für Brutvögel besitzen. Mit Vorkommen von Amphibien ist derzeit nicht zu rechnen. Zwar wird der Rosenbach in Zukunft eventuell geeignete Strukturen aufweisen, auch diese müssen sich jedoch in den nächsten Jahren erst entwickeln. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können aus den genannten Gründen ausgeschlossen werden.



Bild 9: Blick nach Westen



Bild 10: Blick Richtung Rosenbach

### Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird die verdichtete Wiesenfläche in Baufläche umgewandelt werden. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen dabei in nur unerheblichem Umfang verloren. Durch den hohen möglichen Versiegelungsgrad verbleibt auf der Baufläche ein nur geringer Grünflächenanteil. Allerdings ist die absolute Ausdehnung der Baufläche mit ca. 0,3 ha gering. Für Brutvögel stehen auf angrenzenden Flächen (Kleingärten, Schlosspark) Ersatzquartiere mit wesentlich besser geeigneten Strukturen zur Verfügung.

Der Bereich des umgestalteten Rosenbaches wird in den Bebauungsplan miteinbezogen, jedoch als Maßnahmenfläche festgesetzt. Damit ist die angedachte naturnahe Entwicklung des Bachlaufes und seiner Ufervegetation abgesichert. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

### **10.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

Bei den Böden handelt es sich um lehmige braune Auenböden, welche sich aus dem Schwemmlöss entwickelt haben. Sie sind gekennzeichnet durch eine hohe nutzbare Feldkapazität, der Humusgehalt des Oberbodens ist jedoch mit ca. 2 bis 3 % gering. Die Böden verfügen dennoch über eine hohe Fruchtbarkeit und zeichnen sich durch eine gute Bearbeitbarkeit aus. In der Flurbilanz sind die Böden mit einer hohen Eignung eingestuft.

Innerhalb der Erweiterungsfläche sind bereits Störungen der Bodenfunktion vorhanden. Im Westen besteht ein kurzes Stück einer zwar nicht asphaltierten, jedoch befestigten Fahrstraße. Weiterhin existierte eine gepflasterte Fußwegeverbindung von der Wendeplatte über den Rosenbach Richtung Innenstadt. Der Bereich der ehemaligen Kleingärten wurde im Zuge des Umbaus des Rosenbaches als Überfahung und Ablagerfläche für Erdmaterial genutzt und wurde daher erheblich verdichtet.

#### **Prognose**

Durch die Umwandlung der Freiflächen in Bauland erfolgt eine bis zu 80 %-ige Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Damit verbunden ist der großflächige Ausfall der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen. Zudem führen insbesondere in der Bauphase Verdichtungen durch Baumaschinen auch außerhalb der Versiegelungsflächen zu Veränderungen der Bodenstruktur. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche ist die maximale zusätzliche Versiegelungsfläche auf ca. 0,25 ha begrenzt.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen.

### **10.4 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird im Osten durch den Rosenbach begrenzt, welcher unmittelbar im Bereich der Erweiterungsfläche in den Krebsbach mündet. Dieser durchzieht in Ost-West-Richtung das gesamte Gemeindegebiet, bevor er in Waibstadt in den Schwarzbach mündet. Der Rosenbach ist als Graben mit schwankender Wassermenge ausgebildet. Im Bereich des Plangebietes wurde der Bachlauf inzwischen naturnah umgestaltet und damit auch hochwassersicherer gemacht.

Durch die Lage des Untersuchungsbereiches in der Krebsbachaue entspricht der Grundwasserflurabstand etwa dem Niveau des Krebsbaches. Somit ist in ca. zwei Meter Tiefe mit Grundwasser zu rechnen, wobei periodische Anstiege des Pegels wahrscheinlich sind. Die Böden im Untersuchungsbereich verfügen insgesamt über eine gute Wasserspeicherfähigkeit, im Bereich des Plangebietes ist diese Funktion durch Verdichtungen jedoch eingeschränkt.

#### **Prognose**

Bedingt durch die großflächige Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Oberflächenwasser kann nur noch zu kleinen Teilen vor Ort versickern, sondern muss in die Kanalisation oder Vorfluter geleitet werden. Die Neubildung von Grundwasser wird hierdurch gestört. Durch die gewerbliche Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser wie auch durch Ableitung in Oberflächengewässer kommen. Allerdings ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie den erheblichen Vorbelastungen im Plangebiet von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

### **10.5 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Bestand**

Der Kraichgau ist klimatisch geprägt durch ein mildes Klima sowie ein vergleichsweise geringes Windpotenzial. Die mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 8,5 Grad und ist damit der Wärmestufe „warm“ zuzuordnen. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt ca. 3 m/s, die jährliche Sonneneinstrahlung befindet sich mit ca. 1.100 kWh/m<sup>2</sup> ebenso im Landesdurchschnitt wie die jährliche Niederschlagsmenge von ca. 800 bis 850 mm.

Der Untersuchungsbereich mit seinen Garten- und Wiesenflächen tragen verbunden mit den angrenzenden Bachläufen zur Kaltluftentstehung bei. Diese fließt dem Krebsbach folgend in Richtung Schwarzbachniederung ab. Durch die bestehende Bebauung wird dieser Kaltluftstrom jedoch eingeschränkt.

#### **Prognose**

Durch Umsetzung der Planung werden bisherige unversiegelte Freiflächen in Baufläche mit hohem Versiegelungsgrad umgewandelt. Dadurch wird die Kaltluftproduktion auf diesen Flächen eingeschränkt. Im Gegenzug erfolgt insbesondere an sonnigen Tagen durch die versiegelten Flächen eine stärkere Aufheizung der Luft. Der Kaltluftstrom entlang des Krebsbaches wird durch die näher rückende Bebauung weiter eingeschränkt. Allerdings besitzt das Plangebiet mit ca. 0,35 ha eine nur geringe Ausdehnung, so dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Klimahaushalt zu rechnen ist.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.



## 10.6 Schutzgut Landschaft

### Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim in einer Talsenke, welche von Krebsbach bzw. Rosenbach durchflossen wird. Im Westen schließt sich der Autenberg mit einer Höhendifferenz von ca. 80 m an, im Osten befindet sich die Ortslage von Neckarbischofsheim mit dem Schlosspark. Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer geschützten Lage, sodass die Einsehbarkeit begrenzt ist. Lediglich vom Osthang des Autenberges ist das gesamte Gewerbegebiet einzusehen. Von der östlich befindlichen Altstadt wie auch vom Schlosspark bestehen keine prägnanten Sichtbezüge zum Plangebiet.

### Prognose

Die Planung schafft die Möglichkeit für eine geringfügige Vergrößerung des bestehenden Gewerbegebietes. Wie bereits bestehend ergibt sich eine Sichtbarkeit von der Hanglage des Aktenberges, der jedoch teilweise bewaldet ist und über keine ausgesprochenen hangseitigen Spazierwege verfügt.

### Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

## 10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Innerhalb des Untersuchungsbereiches sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt. Etwa 200 m östlich des Plangebietes befinden sich das Alte und das Neue Schloss Neckarbischofsheim, gelegen in einem weiträumigen Park mit altem Baumbestand. Altes Schloss und Park stehen unter Denkmalschutz.



Bild 11: Blick aus dem Schlosspark, rechts das Alte Schloss, im Hintergrund die bestehende Gewerbebebauung (Pfeil)

### Prognose

Durch Umsetzung der Planung rückt die gewerbliche Bebauung näher an den Park heran. Dieser besitzt jedoch an der zum Plangebiet gelegenen Seite einen intensiven alten Baumbestand. Zudem ist die Dimensionierung von Gewerbebauten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist dadurch nicht zu befürchten.

## Ergebnis

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

### 10.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

### 10.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Auf dem als Baufläche vorgesehenen Bereich würde sich eine Ruderalvegetation entwickeln.

### 10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung dient der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Bauflächen. Kurzfristig stehen in Neckarbischofsheim keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass eine Prüfung von Alternativen nicht durchgeführt wurde.

## 11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

### 11.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von Grünflächen mit Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopeausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

#### Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.62	Grünlandansaat	5	2.310 m <sup>2</sup>	11.550 WP
60.21	Straßenfläche	1	300 m <sup>2</sup>	300 WP
60.23	Weg, wassergebundene Decke	2	105 m <sup>2</sup>	210 WP
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	850 m <sup>2</sup>	13.600 WP
45.10	Nadelbäume	4	7 Stk., U = 30 cm	840 WP
<b>Summe</b>			<b>3.565 m<sup>2</sup></b>	<b>26.500 WP</b>

#### Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.21	Straßenfläche	1	340 m <sup>2</sup>	340 WP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	160 m <sup>2</sup>	2.080 WP
60.23	Weg, wassergebundene Decke	2	105 m <sup>2</sup>	210 WP
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	850 m <sup>2</sup>	13.600 WP
60.10	Baufläche versiegelt	1	1.770 m <sup>2</sup>	1.770 WP
33.80	Baufläche unversiegelt	6	230 m <sup>2</sup>	1.380 WP
41.20	Feldhecke	17	210 m <sup>2</sup>	3.570 WP
<b>Summe</b>			<b>3.565 m<sup>2</sup></b>	<b>22.950 WP</b>

## Gegenüberstellung

Bestand	26.500 WP	100,0 %
Planung	22.950 WP	86,7 %
<b>Defizit</b>	<b>3.550 WP</b>	<b>13,3 %</b>

Das Defizit entspricht 3.550 Ökopunkten und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

## 11.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in mittlerem Umfang betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß den LUBW-Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012). In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt.

Die Bodenfunktionen sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wie folgt bewertet. Die Bewertung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE):

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NV): hoch (3,0)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (4,0)

## Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Straßenflächen versiegelt	305 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0 BWE
Grünfläche teilverdichtet	2.300 m <sup>2</sup>	2	2	3	2,33	5.367 BWE
Grünfläche nicht verdichtet	960 m <sup>2</sup>	3	3	4	3,33	3.167 BWE
<b>Summe</b>	<b>3.565 m<sup>2</sup></b>					<b>8.534 BWE</b>

## Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Straßenflächen versiegelt	395 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0 BWE
Bauflächen versiegelt	1.770 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0 BWE
Baufläche unversiegelt	440 m <sup>2</sup>	3	3	4	3,33	2.930 BWE
Grünfläche nicht verdichtet	960 m <sup>2</sup>	3	3	4	3,33	3.167 BWE
<b>Summe</b>	<b>3.510 m<sup>2</sup></b>					<b>6.097 BWE</b>

## Gegenüberstellung

Bodenwerteinheiten Bestand	8.534 BWE	100,0 %
Bodenwerteinheiten Planung	6.097 BWE	71,4 %
<b>Defizit</b>	<b>2.437 BWE</b>	<b>28,6 %</b>

Das Defizit entspricht 9.748 Ökopunkten und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### 11.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen. Durch folgende Maßnahmen kann der Eingriff minimiert werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann in Verbindung mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

### 11.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße in nur unerheblichen Maß betroffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen zur Verschattung von Flächen.

### 11.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen. Durch die folgende Maßnahme kann der Eingriff minimiert werden, ein Ausgleich ist nicht erforderlich:

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß.
- Anpflanzung von Gehölzen als Randeingrünung.

## 11.6 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 3.550 WP, entspricht 3.550 Ökopunkten
Boden	Defizit 2.437 BWE, entspricht 9.748 Ökopunkten
Wasser	Kann zusammen mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen werden.
Klima und Luft	Durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimierbar.
Landschaftsbild	Durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimierbar.
<b>Summe</b>	<b>Defizit 13.298 Ökopunkte</b>

## 12 Maßnahmenkonzeption

### 12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im unbedingt erforderlichen Maß versiegelt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Die Gebäudekubatur ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.
- Zur besseren landschaftlichen Einbindung sollte das Baugebiet an seinen aus der Ferne einsehbaren Rändern einzugrünen. Hierzu sollten gebietsheimische Bäume und Sträucher Verwendung finden.
- Anfallendes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, sollte eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

### 12.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Der Rosenbach entspringt dem Hügelland südlich von Neckarbischofsheim und verfügt über eine Länge von ca. 3,7 km. Im Bereich des Plan- bzw. Erweiterungsgebietes mündet der Rosenbach in den Krebsbach, welcher bei Waibstadt in den Schwarzbach mündet.

Bei stärkeren Hochwasserereignissen kam es im Einzugsbereich des Rosenbaches wie auch im Einmündungsbereich zum Krebsbach immer wieder zu hydraulischen Überlastungen, verbunden mit Schäden für Mensch und Umwelt. Aus diesem Grund hat die Stadt Neckarbischofsheim sowie der Zweckverband Elsenz-Schwarzbach einen umfassenden Umbau des Rosenbaches, verbunden mit einer naturnahen Gestaltung vorgenommen. Auf einer Strecke von ca. 400 m, beginnend an der Brücke der Sinzheimer Straße bis zum Einmündungsbereich in den Krebsbach wurde eine hochwasserangepasste Umgestaltung des Bachlaufes in Form einer neuen Gewässertrassierung vorgesehen. Dabei wurden bestehende Brücken erneuert, so dass eine Aufstauung des Wassers im Hochwasserfall in Zukunft vermieden wird.

Weiterhin wurden bestehende Abstürze in der Gewässersohle beseitigt und durch raue Rampen ersetzt, so dass eine Durchlässigkeit für Fische wieder gegeben ist.

Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich auf ca. 250.000 €, die Umsetzung erfolgte 2013 bis 2015. Ein kleiner Teil dieser Maßnahme (18.000 €) diente bereits als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Erweiterung eines Freilagers für Baustoffe im Gewerbegebiet.

Gemäß Ökopunkteregelung sind je Ökopunkt 0,25 € anzusetzen. Somit ergibt sich für das ermittelte Defizit von 13.298 Ökopunkten ein Ausgleichsumfang von ca. 3.330 €. Dieser Betrag kann mit der o.g. Maßnahme verrechnet werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit vollständig ausgeglichen.

## Begründung der textlichen Festsetzungen

### 13 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen besitzen nur Gültigkeit im Bereich der vorliegenden 2. Änderung. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bitzwiesen“ bestehen.

#### 13.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Erweiterung des Plangebietes sollen in geringem Umfang zusätzliche gewerbliche Flächen generiert werden. In Anlehnung an die angrenzenden Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird daher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen werden dabei aus dem bestehenden Gewerbegebiet übernommen. Ebenso werden – wie auch im nördlich anschließenden Bestandsgebiet – Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen vorgenommen, um Beeinträchtigungen in nahe gelegenen Wohngebieten auszuschließen.

#### 13.2 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist auch im vorliegenden Erweiterungsteil eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen. Aus diesem Grund wird wie im Bestand eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, womit der gemäß § 17 BauNVO Maximalwert ausgeschöpft wird. Eine weitergehende Überschreitung dieses Wertes ist unzulässig, so dass mindestens 20 % der Baufläche unversiegelt bleiben müssen.

Weitergehend werden, wie im Bestandsgebiet, eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt. Zusätzlich wird die Gebäudekubatur durch eine maximale Gebäudehöhe begrenzt. Diese wird in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet mit 12,0 m festgesetzt. Dieser Wert kann trotz der Nähe des denkmalgeschützten Schlossparks als verträglich angesehen werden, da der Park gegen das Gewerbegebiet mit einem alten Baumbestand abgeschirmt ist. Aus dem Schlosspark ist das Gewerbegebiet nahezu nicht wahrnehmbar.

#### 13.3 Bauweise

Im Erweiterungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit können die ausgewiesenen Baufenster vollständig ausgenutzt werden. Gebäudelängen über 50 m sind nicht möglich.

#### 13.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Erweiterungsfläche ist eine Maßnahmenfläche zur Umgestaltung des Rosenbaches festgesetzt. In dieser Fläche wurde seit 2013 ein neues Bachbett angelegt und eine standortgerechte Bepflanzung vorgenommen. Parallel zum Bachlauf wurde ein Spazierweg angelegt und damit eine Naherholungsfläche geschaffen.

Durch die Nähe zum Naturraum sind Beleuchtungen auch im Erweiterungsteil auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es sind dabei Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.



### **13.5 Pflanzgebote**

Im Erweiterungsteil ist an der südlichen Plangebietsgrenze eine standortgerechte Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese dient nicht nur der Eingrünung und damit der optischen Abschirmung des Gebietes, sondern auch als neuer Lebensraum für Brutvögel.

### **13.6 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

Der sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Eingriff in den Naturhaushalt konnte durch die grundlegende, naturnahe Umgestaltung des Rosenbaches mit ausgeglichen werden. Ein weitergehender Ausgleichsbedarf ergibt sich nicht.

## **14 Örtliche Bauvorschriften**

Die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften besitzen nur Gültigkeit im Bereich der vorliegenden 2. Änderung. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanes „Bitzwiesen“ bestehen.

### **14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Wie im bestehenden Gewerbegebiet werden auch für den Erweiterungsbereich keine Dachformen vorgegeben. Ebenso wird keine Maximaldachneigung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist jedoch zu beachten.

### **14.2 Einfriedungen**

Entsprechend dem Bestandsgebiet sind übermäßig hohe, massive Einfriedungen städtebaulich unerwünscht. Einfriedungen werden daher auf Hecken oder Zäune aus Drahtgeflecht beschränkt. Massive Einfriedungen werden bis zu 1,0 m Höhe zugelassen.

### **14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aus ökologischen Gründen sind die unversiegelten Teile der Grundstücksfläche im Erweiterungsbereich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **14.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Dies kann über eine Versickerung oder über eine Einleitung in den Rosenbach erfolgen. Für eine Einleitung in den Bach sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Weitergehend ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

**15 Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,36 ha	100,0 %
Bauflächen	0,22 ha	61,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,13 ha	36,1 %
Verkehrsflächen	0,01 ha	2,8 %