



GEMEINDE LAUDENBACH

BEBAUUNGSPLAN „KISSELFIEß 2. BAUABSCHNITT“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß §10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Satzungsfassung vom 11.10.2022 nach Abwägung berücksichtigt wurden.



Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kisselfließ 2. Bauabschnitt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Wohnbaugebietes im Kisselfließ geschaffen. Der erste Bauabschnitt wurde 2014 realisiert und ist bereits zu ca. 80% aufgesiedelt. Mit dem zweiten Bauabschnitt soll der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Laudenbach sowie auch der Stadt Hemsbach, welche über keine eigenen Entwicklungsflächen mehr verfügt, kurzfristig gedeckt werden.

Mit der Baurechtschaffung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Sicherung der Siedlungsentwicklung in zeitlich gestufter Abfolge.
- Berücksichtigung von energiesparenden/ ökologischen Bauweisen, Optimierung der Gebäudestellung und individuelle Gestaltung und Raumbildung innerhalb der Quartiere.
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen und nachfragegerechter Grundstückszuschnitte.
- Erschließung unter Ausnutzung der „Südspange“ mit Anschluss an die Kreisstraße K 4229 und an die Bergstraße (B 3) im Süden. Nähe zum Bahnhof Laudenbach zum Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV (S-Bahn Rhein-Neckar).
- Schaffung eines gestuften begrünten Übergangs zwischen neuer Siedlungsfläche und dem Freiraum sowie Schaffung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen innerhalb des Gebietes.

Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung der vorgesehene Beteiligungsschritte – der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der Offenlage – sowie der Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Laudenbachs am 21.07.2017 gefasst und am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden. Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit geboten vom 09.07. bis zum 14.08.2018 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Parallel wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.07.2018 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 14.08.2018 aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.2021 beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 16.05.2022 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes und beschloss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.06.2022 gebeten, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher

Bekanntmachung am 10.06.2022 in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 22.07.2022.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2022 wurden die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und behandelt (Abwägung) und der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.01.2023 ist der Bebauungsplan „Kisselfieß 2. Bauabschnitt“ somit in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Laudenbach, Rhein-Neckar-Kreis, beabsichtigt für den 2. Bauabschnitt im Bereich „Kisselfieß“ Planungsrecht zu schaffen, um benötigte Flächen für die Wohnbauentwicklung zu erschließen und somit das bestehende Wohngebiet (1. Bauabschnitt in 2014 erschlossen) nach Westen zu erweitern. Der gültige Flächennutzungsplan der vVG Hemsbach-Laudenbach sieht in diesem Bereich eine Wohnbauentwicklung bereits vor. Aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht ist eine Gebietsentwicklung an dieser Stelle geeignet.

Auf der ca. 5,77 ha großen Fläche, die sich größtenteils in Privateigentum befindet, sollen vorrangig Grundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie untergeordnet auch Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten gebildet werden. Überschlüssig ermittelt, werden im Quartier ca. 170 Wohneinheiten entstehen können.

Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme erfolgt auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Lage unmittelbar an dem bestehenden Siedlungsrand und bestehenden Verkehrsinfrastrukturen (als auch Leitungsnetz) ist ökologisch sinnvoll und im Landschaftsraum unkritisch. Es werden keine naturnahen, ökologisch wertvollen Flächen beansprucht.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung dieser vergleichsweise konfliktarmen Fläche.

Zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Regelungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20, Nr. 24, Nr. 25a und b BauGB formuliert zu/r/m:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen,
- Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz (Rodungen außerhalb von Brutzeiten, Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen damit sich Kleinsäuger fortbewegen können, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, insektenfreundliche Dachbegrünungen),
- Ortsrand- und Grundstückseingrünung mit standortheimischen Gehölzen,
- Begrenzung der Versiegelung,
- Oberflächenbefestigung und Materialwahl von Dächern,
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Baumerhalt),
- Baumpflanzungen/ Pflanzgebote/ Mindestbegrünung der Grundstücke mit standortheimischen Strauchpflanzungen und Baumpflanzungen,
- Vorgaben zur Begrünung von Vorgärten und Stellplätzen,
- Begrünung öffentlicher Freiflächen sowie straßenraumbegleitende Baumpflanzungen,

- Bepflanzung von Stellplatzanlagen,
- Dachbegrünung,
- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche,
- Bodenschutz,
- passiver Schallschutz,
- Rückhaltung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Nutzung von Solarenergie.

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes sind textlich im Bebauungsplan und räumlich in der Planzeichnung integriert/ festgesetzt.

Bei den Schutzgütern Fläche, Biotope, Tiere, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter wird aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet andererseits eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erzielt, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für das Schutzgut Pflanzen wird sich aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet die ökologische Wertigkeit sogar deutlich erhöhen, was im Sinne eines Schutzgut-übergreifenden Ersatzes auch dem Schutzgut Boden zugutekommt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die von der Autobahn A 5 und der Bahnstrecke kumulativ ausgehende Schalleinwirkung zu erwarten. Durch die Distanz der Bebauung zur Autobahn sowie durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für einzelne Baubereiche (aktive LSM wurden bereits bei der Entwicklung des ersten Bauabschnittes umgesetzt) wird gewährleistet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch verbleiben.

Als erhebliche Umwelteinwirkung der Planung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und im Sinne der Eingriffsregelung ist wie bei allen Baumaßnahmen der Verlust freier Böden und der damit verbundenen Bodenfunktionen anzusehen. Der Umfang der Böden ohne (bzw. geringer) nutzbare(r) Bodenfunktionen wird im Plangebiet gegenüber dem heutigen Stand zunehmen. Die innerhalb des Plangebiets festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reichen nicht aus, um die mit dem Verlust der freien (intensiv landwirtschaftlich genutzten) Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren.

Beim Schutzgut Boden ist ein gleichartiger Ausgleich des Verlustes an freier Bodenfläche im Sinne des BNatSchG nur durch Entsiegelungen in gleicher Dimension (hier Entsiegelung von ca. 2,1 ha) zu erreichen. Schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen (bspw. intensiv genutzte Äcker > ökologische Aufwertung durch Pflanzung von Gebüsch; mittlerer Standort; 11 ÖP) würden eine Fläche von ca. 3 ha erfordern. Derartige Flächen (umfangreich versiegelte Flächen oder zwecks schutzgutübergreifender Kompensation bspw. intensiv genutzter Äcker) stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Es werden daher Maßnahmen (bzw. Ökopunkte) aus dem bauleitplanerischen Ökokonto dem Bebauungsplan zugeordnet („Umwandlung eines Nadelbaumbestandes in einen standortgerechten Laubwald“, „Waldrefugium Bannholz“). Durch die Anrechnung dieser Ökopunkte und durch die geplanten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation sichergestellt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Alle eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzungen des Gemeinderates am 22.07.2021 und 24.10.2022).

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** beider Beteiligungsschritte (frühzeitige Anhörung §3 Abs.1 BauGB und Offenlage §3 Abs.2 BauGB) werden nachfolgend zusammengefasst, resultierende Auswirkungen auf den Bebauungsplan mitgeteilt:

- *Erhöhung des Verkehrsaufkommens*
Die bestehenden Verkehrsströme als auch die zu erwartende Verkehrsbelastung wurden gutachterlich geprüft. Nach der Prognose entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet oder die angrenzenden Bauflächen im Bestand. Dabei wurden die Verkehrsströme aus Bestand, ersten und zweiten Bauabschnitt, sowie auch die Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen (potenzieller 3./4. Bauabschnitt) betrachtet.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.
- *Umsetzung geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen (Spielstraße, o.ä.) und Änderung des Erschließungssystems (keine Anbindung an die Straße „Im Kisselfließ“)*
Mit der Entwicklung des 2. Bauabschnitts und den neuen Anschlüssen an die Straße Im Kisselfließ wird eine weitere Beruhigung durch die Vorfahrtsregelung „rechts vor links“ in Ortsausgangsrichtung erfolgen. Eine gemeinsame Nutzung der Straße Im Kisselfließ durch alle Verkehrsteilnehmer (inkl. Radverkehre) trägt grundsätzlich zur Geschwindigkeitsreduzierung bei. Darüber hinaus können Kontrollmaßnahmen zur verkehrsrechtlichen Erziehung beitragen. Das vorliegende Erschließungskonzept ermöglicht die Umsetzung des Planungskonzeptes. Andere Erschließungsvarianten würden zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsflächenanteils führen und würden nicht auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgreifen.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.
- *Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastung nehmen zu*
Eine Erhöhung gegenüber der aktuellen Ist-Situation in Bezug auf Lärm und Verkehr ist zu erwarten; eine Staubbelastung ggfls. über den Zeitraum der Bautätigkeiten. Um die Emissionen zu verifizieren, wurden Lärm- und Verkehrsbelastungen durch Sachverständige geprüft. Die prognostizierte Verkehrsbelastung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet oder die angrenzenden Bauflächen im Bestand. Die schalltechnischen Aussagen werden durch Ansetzen der größtmöglich zulässigen Parameter (Worst-Case-Betrachtung) und unter den rechtlichen Rahmenbedingungen/ Grenzwerten rechnerisch ermittelt. Durch festgesetzte passive Lärmschutzmaßnahmen ist die Ausweisung des Wohngebietes zulässig. Lärmemittlernde und mit der besonders schützenswerten Wohnnutzung unvereinbare Nutzungen werden im Plangebiet nicht entstehen. Staubbelastungen werden sich temporär – auf den Zeitraum der Erschließungsbautätigkeiten und den Hochbau – beschränken.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

- *Nachteilige Auswirkung auf Boden und Wasser können nicht ausgeglichen werden*
Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) werden die Auswirkungen der baulichen Entwicklung des Plangebietes auf alle Schutzgüter betrachtet. Erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nicht festgestellt. Vielmehr erfolgt durch die im Gebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine Überkompensation des Eingriffs. Einzig in Bezug auf die Einwirkungen auf das Schutzgut Boden kann kein sog. „1 zu 1“ Ausgleich erfolgen. Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen wird eine Vollkompensation erlangt.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.
- *Flächenverbrauch / Flächeninanspruchnahme / Neuversiegelung*
Das Planungskonzept verfolgt die Entwicklung eines kompaktes Baugebietes mit angemessener und maßvoller Dichte. Durch eine abschnittsweise Inanspruchnahme von bisher unverbauter Fläche folgt sie dem absehbaren (Wohn-)Bedarf. Zugleich wird eine aktive Gemeindeentwicklung unterstützt und sichergestellt, dass attraktiver Wohnraum geschaffen wird. Die Gemeinde kann damit das Ziel der Daseinsversorgung für die (eigene) Bevölkerung erfüllen sowie der hohen Wohnraumnachfrage im Verdichtungsraum Rhein-Neckar gerecht werden.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.
- *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
→ Konkretisierungen bzw. redaktionelle Ergänzungen von grünordnerischen Festsetzungen sowie Regelungen zu Natur- und Artenschutz wurden ergänzt.
- *Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden und Alternativenprüfung*
Das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit beim Schutzgut Boden kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Plangebietsintern wird möglichst schonend auf das Schutzgut Boden eingewirkt (Vermeidungsmaßnahmen). Darüber hinaus unterbleiben auf „den Flächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und als Grünflächen angelegt werden, [...] künftig die Beeinträchtigungen/ Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzbindungen. Das bilanzierte Defizit beim Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend durch die Überkompensation innerhalb der Biotopbilanzierung verringert. Das verbleibende Defizit wird durch das kommunale Ökokonto unter Zuordnung von zwei Ökokontomaßnahmen/ Ökopunkten vollständig kompensiert. Weitere alternative Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen (und Flächenpotentiale) wurden geprüft und sind im Umweltbericht (Kap. 2.4 und 2.3.5) dargestellt. Die Gemeinde ist damit in vollem Umfang ihrer Pflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen (auch) in das Schutzgut Boden nachgekommen.
→ die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.
- *Anregungen zu verschiedenen (klarstellenden) Regelungen der textlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Auffüllungen, Aufschüttungen, Hausformen, Gehrecht)*
→ Konkretisierungen bzw. redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen. Die Planungsgrundzüge wurden durch diese Klarstellungen nicht berührt. Der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf löst keine neue Betroffenheit Dritter aus.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend zusammengefasst:

RP Freiburg, Abt. 9: Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau

- *Hinweise zur Geotechnik.* Die Hinweise des LGRB zur Geotechnik wurden im Abschnitt Hinweise Unterpunkt „Bodenschutz“ übernommen.
- *Hinweis auf Randlage eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden des Oberrheingrabens.* Kenntnisnahme. Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes
- *Hinweis auf Vorgaben zum Kreislaufwirtschaftsgesetz.* Der Hinweis wurde im Abschnitt Hinweise Unterpunkt „Bodenschutz“ übernommen.

RP Stuttgart, Abt. 8: Landesamt für Denkmalpflege

- *Hinweis auf Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG.* Kenntnisnahme. Die Hinweise sind bereits im Plan enthalten. Sie werden redaktionell angepasst.

RP Karlsruhe, Abt. 5: Referat 54.1 – Industrie / Luftreinhaltung

- *Der Anwendungsbereich des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wurde berührt:* Es erfolgte eine gutachterliche Untersuchung (Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes). Ergebnis: das Plangebiet liegt außerhalb des festgelegten angemessenen Sicherheitsabstandes;
- *Zu erwägen wäre ein vorsorglich größerer Abstand.* Kenntnisnahme. Formalrechtlich stehen die Belange des § 50 BImSchG dem Vorhaben nicht entgegen. Die Anregung führte zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes

LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt

- *Starkregen: Hinweis zu vorsorgenden Maßnahmen an Gebäuden (Untergeschosse, Keller).* Entsprechende Hinweise sind im Abschnitt Hinweise aufgeführt. Sie wurden redaktionell ergänzt.
- *Hinweis auf erforderliche bodenkundliche Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts.* Die geltenden Rechtsgrundlagen werden bei der weiteren Realisierung berücksichtigt. Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (LBodSchG) werden berücksichtigt. Die Anregungen führten zu keinen Anpassungen des Bebauungsplanes.

LRA Rhein-Neckar-Kreis Landwirtschaft u. Naturschutz/ Untere Naturschutzbehörde

- *Formulierung zu den Rodungszeitpunkten.* Es wurde eine Konkretisierung der Festsetzung zum Rodungszeitpunkt übernommen.
- *Dachbegrünung: Mindestsubstratdicke von 12 auf 15 cm erhöhen.* Im Plangebiet gilt die Vorgabe mindestens 12 cm Substratstärke auszuführen, womit die Standardschichtdicke bereits deutlich überschritten wird. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.
- *Dachbegrünung: Verwendung von angemessen diversen Artenzusammensetzungen aus hitze- und trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern.* Eine Vorgabe zu

entsprechenden Saadmischungen ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten

- *Hinweise zu: „Vogelschlag (Prävention)“, „Verbot von Schottergärten“:* Hinweise „Schutz gegen Vogelschlag“ und „Verbot von Schottergärten“ wurden im Bebauungsplan ergänzt.
- *Anpassung der Pflanzliste, Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:* Die Pflanzliste wurde angepasst. Die Bilanzierung (Biotoptyp) wurde in Abstimmung mit der Behörde (geringfügig) überarbeitet.
- *Klärung der Betroffenheit von Feldhamstern:* Eine artenschutzrechtliche Relevanz (Betroffenheit von Feldhamstern) konnte gutachterlich 2018 und erneut 2022 ausgeschlossen werden.

LRA Rhein-Neckar-Kreis Gewerbeaufsicht

- *Hinweis auf Vorgaben zum Kreislaufwirtschaftsgesetz; hier: Erdmassenausgleich.* Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes. Die Rechtsvorgabe ist bei der weiteren Umsetzung der Erschließung zu berücksichtigen.

LRA Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt Bauleitplanung

- *Verschiedene Klarstellungen und Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen:* redaktionelle Anpassungen wurden übernommen.
- *Ökokonto: eine Maßnahmenfestsetzung ist nicht erforderlich, da außerhalb des Geltungsbereichs.* Es wird eine Zuordnungsfestsetzung/ Ökokonto „Umfang und Bezeichnung“ vorgenommen und als „externe Ausgleichsmaßnahme auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ gesichert. Die Planungsgrundzüge wurden nicht berührt.

LRA Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt

- *Hinweise zu Straßenausbau/ Straßenquerschnitten:* Der Straßenquerschnitt Im Kisselfließ wurde planungsrechtlich geordnet. Weitere (geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen) werden im Straßenausbau berücksichtigt. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.

LRA Rhein-Neckar-Kreis Feuerwehr und Katastrophenschutz

- *Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:* Die Anregungen sind in der weiteren Objektplanung zu berücksichtigen. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

- *Eine dichtere Bauweise wird angeregt.* Die städtebauliche Konzeption wurde überprüft. An dem Planungskonzept (Mischung aus Einzel-/ Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau) wird festgehalten. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.

Polizeipräsidium Mannheim

- *Berücksichtigung von ausreichenden Maßnahmen für den ruhenden Verkehr:* Im Straßenraum werden ca. 30 öffentliche Stellplätze entstehen. Das private Parken der Anwohner erfolgt auf den Baugrundstücken. Durch Stellplatzsatzung wird im Plangebiet ein höherer

Stellplatzschlüssel – als es die LBO erfordert – festgesetzt, um dem tatsächlich anfallenden Bedarf des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden und dem „Wildparken“ im öffentlichen Raum vorzubeugen. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.

Stadtwerke Weinheim GmbH

- *Berücksichtigung einer zweiten Fläche zur Energieversorgung.* Ein zweiter Standort wurde im Plan ergänzt.

Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH

- *Hinweise auf (Lärm-)Immissionen im Nahbereich von Bahnanlagen.* Die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise auf Emissionen und ggfls. weitere Schutzvorkehrungen (die durch die Bauherren zu erfolgen hätten) wurden redaktionell ergänzt.

62 Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar – Haus der Wirtschaft

- *Anregung zur Einbindung angrenzender Unternehmen in das Bauleitplanverfahren.* Eine Beteiligung am Planungsverfahren ist gem. §3 Abs.1 und Abs.2 BauGB erfolgt.
- *Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen.* Durch räumliche Distanz, die abgestufte Gebietsausweisung (Wohn-, Misch-, Gewerbegebiet) und Wohnnutzungen im Bestand wird auf lokale Gegebenheiten bereits reagiert. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.

BUND-Ortsverband Hemsbach / Laudenbach zus. mit BUND-Landesverband

- *Verschiedene Grundsatzthemen, die die Notwendigkeit der Baugebietsentwicklung hinterfragen bzw. Konzeptionen ansprechen, die nicht das Bauplanungsrecht betreffen, werden vorgetragen, wie bspw.: Flächeninanspruchnahme, Neuversiegelung, Alternativenprüfung, Flächenreserven, Entwicklung „Innen vor Außen“, Bedarfsnachweise, Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Klima, Wärme- und Energieversorgung, Mobilität, Verkehrskonzept, ÖPNV-Anschluss, öffentliche Ladeinfrastruktur, Fahrradabstellplätze.* Diese v.a. konzeptionellen Anregungen sind nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und führten folglich zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.
- *Anregung zur Bodenbewertung.* Die Bodenfunktionsbewertung ist ausführlich im Umweltbericht aufbereitet. Die Ermittlung basiert auf den fachlichen Vorgaben. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.
- *Anregungen zur Dachbegrünung.* Es erfolgt die Streichung der Ausnahmeregelung für Dachbegrünung unter PV-/ Solaranlagen.
- *Verschiedene Anregungen zum Lärmschutz.* Das Lärmgutachten belegt die Realisierungsfähigkeit der Baugebietsentwicklung. Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten. Auch das Planungskonzept der Gebäudehöhen ist mit den Ergebnissen vereinbar. Es erfolgt ausschließlich die Ergänzung eines Hinweises (bzgl. Wärmepumpen) auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI).

- *Hinweise zum Störfallbetrieb und Seveso 3.* Belange des § 50 BImSchG stehen der geplanten Baurechtschaffung nicht entgegen. Es erfolgte eine Prüfung und Abstimmung durch entsprechende Sachverständige und die zuständigen Stellen (RSE RAD SYSTEMS ENGINEERING GMBH/ Umwelt-, Energie und Sicherheitstechnik, Müller BBM, Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg). Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.
- *Hinweise zum Freianlagenkonzept, Erreichbarkeit der Freianlagen, Lage des Spielplatzes, Gestaltung der Freianlagen (inkl. Versickerung- /Rückhaltebecken).* Das Planungskonzept sieht im Süden gestaltete Freianlagen (inkl. Spielangebot und Möglichkeit zum Aufenthalt) vor. Diese ist max. 200-350m entfernt und damit fußläufig gut zu erreichen. Die Platzierung des Spielplatzes an die Südwestseite des Plangebiets erfolgte (auch) hinsichtlich der mit Spiel verbundenen Immissionen. Das Regenrückhaltebecken, welches innerhalb der südlichen Freianlage platziert ist, soll möglichst flächensparsam konzipiert werden und – sofern genehmigungsfähig – so modelliert werden, dass eine Nutzung durch die Öffentlichkeit (bspw. Randbereiche mit Sitzstufen) ermöglicht wird. Auch Bepflanzung, Wegenetz und Stadtmobiliar sollen umgesetzt werden. Die Anregung führt zu keiner Anpassung des Bebauungsplanes.
- *Hinweise zur Bodenfunktion und Ausgleichsmaßnahmen (z.T. nicht anwendbar, da in unterschiedlichen Naturräumen, Alternativenprüfung, Renaturierung des Laudenbachs, Amphibien-Biotopverbund).* Ausführliche Erläuterungen erfolgen im Umweltbericht. Das Maßnahmenkonzept zur Kompensation des bauplanungsrechtlichen Eingriffs ist korrekt. Nachdem andere Maßnahmen, bspw. schutzgutinterner Ausgleich auf externen Flächen (Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen durch Oberbodenauftrag), schutzgutübergreifende Kompensation auf externen Flächen (Nutzung westlich gelegene landwirtschaftliche Flächen), diskutiert, und damit einhergehende Auswirkungen (Entzug landwirtschaftlicher Flächen) teils ungünstig befunden wurden, wurde die Heranziehung der baurechtlichen Ökopunkte als Ausgleich für diese Baurechtschaffung als beste Lösung befunden. Hierdurch wird eine Vollkompensation erzielt. Die Ökokontomaßnahme befindet sich nicht im gleichen Naturraum. Dies ist nicht zwingend erforderlich; in der Regel sollte ein „räumlicher und funktionaler Bezug“ bestehen. Auch eine Renaturierung des Laudenbachs und Schaffung/ Stärkung des Amphibien-Biotopverbunds wurde geprüft. Auch hierbei würde es sich um eine schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme handeln und ein funktionaler Bezug nicht bestehen. Da eine kurzfristige Verfügbarkeit und Maßnahmenumsetzung nicht gesichert ist, wurde die Nutzung der vorhandenen Ökopunkte bevorzugt. Am Ausgleichskonzept wird festgehalten. Es erfolgte keine Anpassung im Bebauungsplan.
- *Hinweise zum vorbeugenden Artenschutz* In Verbindung mit Landesgesetzgebungen werden verschiedene Hinweise übernommen. Ergänzung Hinweise: 1. Ausschluss von Schottergärten i. V. m. Empfehlung zur Anlage arten- und blütenreicher Freiflächen/ Gärten. 2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel und Steuerungstechnik.
- *Weitere Hinweise werden übernommen.* Dachbegrünung (Artenmischung), Hinweise auf vogelfreundliche Verglasungen.

- *Alternatives Entwässerungskonzept (Rückhaltung im Becken Schenklandsäcker).* Die Fläche des Hochwasserrückhaltebeckens Schenklandsäcker befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Wasserwirtschaftsverwaltung). Sie dient als Überflutungsfläche für besondere (Hochwasser-)Ereignisse und darf dauerhaft nicht anderweitig genutzt werden. Es erfolgte keine Anpassung im Bebauungsplan.
- *Hinweis auf Wasserschutzgebiet und Bodenbeschaffenheit.* Die Hinweise sind bekannt und wurden in der Planung berücksichtigt. Es erfolgte keine Anpassung im Bebauungsplan.
- *Hinweise auf geeignete Durchgrünung, Saatgutmischungen, Anpassung Pflanzliste.* Die Pflanzliste wurde auf Standort- und Klimaverträglichkeit geprüft und fortgeschrieben. Durchgrünungsmaßnahmen sind ausreichend und umfangreich im Bebauungsplan festgesetzt.
- *Hinweise zum Arteninventar.* Es erfolgte eine gutachterliche Untersuchung und rechtliche Einordnung. Erforderliche Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Anpassungen im Bebauungsplan wurden nicht erforderlich.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Bei der Alternativenprüfung sind insbesondere die Planungsziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen geht. Es sind folglich ausschließlich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Die Baugebietsplanung, welche ein Angebotsmix aus vorrangig Einzel- und Doppelhausbebauung – anteilig auch Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau – ermöglichen wird, basiert auf einem möglichst sparsamen, effizienten und kompakten Konzept. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ersatz und zum Ausgleich sowie die Zuordnung der Ökokon-tomaßnahmen wird eine (schutzgutübergreifende) Vollkompensation erreicht. Alternative und schonendere Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar.

Laudenbach, den 12.01.2023

Bürgermeister