

Stadt Neckarsteinach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1.52
„Hinter dem Schlossberg“
Begründung

- Entwurf -

12.02.2026

INHALT

I. Begründung	4
A Allgemeines	4
1. Planungsanlass und Verfahren	4
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
B Planerische Grundlagen	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Ziele der Raumordnung	6
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen.....	10
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
7. Immissionssituation	12
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen.....	13
9. Denkmalschutz	15
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz.....	15
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange	18
12. Belange des Schienenverkehrs	18
13. Klimaschutz und -anpassung.....	19
C Plankonzept.....	19
D Festsetzungen des Bebauungsplans	20
1. Art der baulichen Nutzung	20
2. Maß der baulichen Nutzung.....	20
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
4. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	21
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	22
6. Wasserabfluss, Versickerung	23
7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	23
8. Örtliche Bauvorschriften.....	25
9. Grünordnerische Festsetzungen.....	26
10. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
E Auswirkungen der Planung	29
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	29
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen	29
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete	30
F Bodenordnung	30
G Verzeichnis der Gutachten und Anhänge.....	30
II. Umweltbericht	31
A Einleitung.....	31
B Kurzdarstellung der Planung.....	31
C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	31
D Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.....	33

1.	Schutzgut Fläche	33
2.	Schutzgut Boden	33
3.	Schutzgut Wasser.....	34
4.	Schutzgut Klima und Luft	35
5.	Schutzgut Pflanzen sowie Biotop- und Nutzungstypen	35
6.	Schutzgut Tiere	37
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	38
8.	Schutzgut Mensch	39
9.	Schutzgut Landschaft	40
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
E	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	41
1.	Schutzgut Fläche	41
2.	Schutzgut Boden	41
3.	Schutzgut Wasser.....	42
4.	Schutzgut Klima und Luft	43
5.	Schutzgut Pflanzen sowie Biotop- und Nutzungstypen	43
6.	Schutzgut Tiere	44
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	45
8.	Schutzgut Mensch	45
9.	Schutzgut Landschaft	46
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
11.	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	47
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	48
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
H	Alternativen und Nullvariante	48
I	Maßnahmen zur Verhinderung und Minimierung	49
J	Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	49
K	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	51
L	Kumulative Auswirkungen.....	51
M	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	52
N	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	54
O	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ..	57
P	Überwachung/Monitoring	58
Q	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	58
R	Zusammenfassung	59
S	Verwendete Quellen	61
III.	Pflanzempfehlung.....	62
IV.	Anhänge	65

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Nordwesten der Altstadt von Neckarsteinach beabsichtigt ein Vorhabenträger die Umnutzung eines bisher gewerblich genutzten Grundstückes zu Wohnzwecken. Geplant ist die Errichtung von vier Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen sowie einem dreigeschossigen Gebäude, in dem u.a. Räume für eine Arztpraxis vorgesehen sind. Der Stellplatznachweis erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage. Innerhalb des Plangebiets verläuft zudem ein Teil des Radweges, der als Lückenschluss des bestehenden Radweges im Steinachtal und der Innenstadt von Neckarsteinach geplant ist.

Es ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vbBP) gemäß § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag aufzustellen. Da der westliche Teil des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Am 01. September 2020 wurde mit den Fachbehörden des Kreises Bergstraße sowie dem Dezernat Oberflächengewässer des Regierungspräsidiums Darmstadt ein Scoping-Termin durchgeführt, in dem die Planung vorgestellt wurde und die Randbedingungen sowie das Planverfahren beraten wurden. Im Anschluss fanden Abstimmungen der Planung mit den Denkmalschutzbehörden, Hessen-Forst und der Unteren Wasserbehörde statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird als Hauptplanungsziel die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden verfolgt. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Immissionsschutz sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach, im Bereich zwischen der Schönauer Straße, der Kirchenstraße und der Steinach und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Neckartalbahn (Bahnstrecke 4111 der Deutschen Bahn AG)
- Im Osten von der Kirchenstraße
- Im Süden von der Steinach bzw. deren Gewässerrandstreifen, dem geplanten Radweg zwischen Forstwegbrücke und Kirchenstraße sowie einem Wohngebäude an der Kirchenstraße
- Im Westen von der Neckartalbahn (Flst. Nr. 1019/55, Flur 1, Gmkg. Neckarsteinach)

Das Plangebiet ist ca. 1,08 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 160/6 (tlw.), 1018/67 (tlw.), 1018/74 (tlw.) und 1024/5 (tlw.), Flur 1, Gmkg. Neckarsteinach. Teile der Kirchenstraße wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Maßgaben eines qualifizierten Bebauungsplanes im Hinblick auf die Erschließung zu entsprechen. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

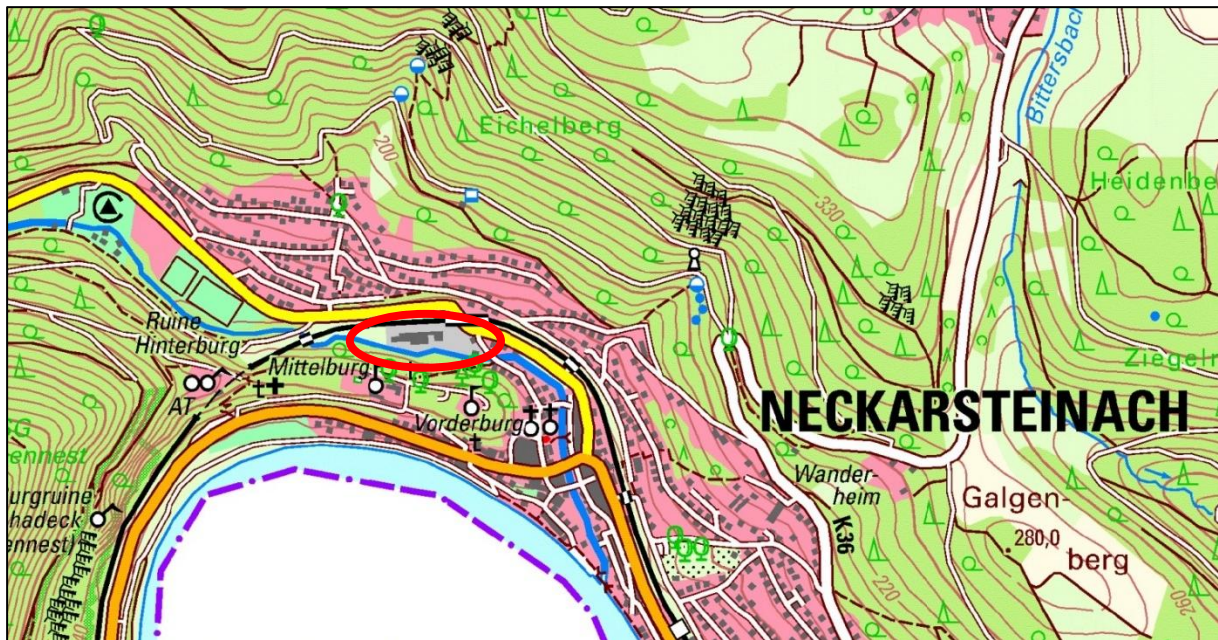


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des BP Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ (Lage des Geltungsbereichs rot markiert) (Kartengrundlage: DTK25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet stellte schon in früheren Jahrhunderten einen Mühlenstandort an der Steinach dar, auf dem sich in der Folge im 20. Jahrhundert als gewerbliche Nutzung eine Lederfabrik entwickelte. Ab Mitte der 1970er Jahre erfolgte die Aufgabe der Lederverarbeitung und 1978 der Abriss des umfangreichen Gebäudebestandes (u.a. viergeschossige Fabrikhalle und zwei Kamine), der sich auch südlich der Steinach erstreckte. Das Grundstück wurde daraufhin durch eine Druckerei genutzt, es erfolgten die Errichtung einer Werkhalle sowie dreigeschossiger Bürogebäude. Diese Firma ging Ende der 2000er Jahre insolvent. Seit 2022 sind die bis dahin leerstehenden Betriebsgebäude innerhalb des Plangebiets abgerissen, sodass das Gelände derzeit brach liegt. Temporär wurde es auch zu Baustelleneinrichtungszwecken anderer Vorhaben genutzt.

Das Plangebiet liegt zwischen der Neckartalbahn im Norden, die 1879 gebaut wurde, und der Steinach im Süden. Die Neckartalbahn verläuft nördlich des Plangebiets auf einem Bahndamm (ca. 129 m ü. NHN), dessen Böschung teils innerhalb des Plangebiets verläuft. Das Plangebiet selbst liegt ca. 4 m bis 7 m tiefer und ist leicht nach Süden geneigt (Geländehöhen im Norden: ca. 124 bis 125 m ü. NHN, im Süden: ca. 122 bis 124 m ü. NHN). Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Böschung zur Steinach, dessen Uferkanten im östlichen Verlauf teilweise durch Mauern gefasst sind. Die Unterkante der Böschung bzw. der Ufermauer liegt bei ca. 120 bis 122 m ü. NHN und somit ca. 2 bis 4 m tiefer als das Plangebiet.

Südöstlich des Plangebiets besteht ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen, das ehemals als Verwaltungsgebäude der Lederfabrik diente. Auch das weitere Umfeld östlich der Kirchenstraße sowie nördlich der Neckartalbahn bzw. Schönauer Straße werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Südlich der Steinach erhebt sich der bewaldete Schlossberg mit Vorder- und Mittelburg zu denen stellenweise eine Sichtbeziehung vom Plangebiet aus besteht, zumindest wenn der Waldbestand nicht belaubt ist.



Abbildung 2: Bestandssituation vor dem Abriss der Gewerbebauten im Jahr 2022 (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet) (© Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abbildung 3: Aktuelle Bestandssituation, Befliegung 2023 (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet) (© Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) festgehalten. Der LEP wurde am 13.12.2000 genehmigt und ist zuletzt 2021 geändert worden.

Der LEP ordnet Neckarsteinach dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zu. Gemäß Ziel 3.1-4 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen sind

zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist. Weiter sollen gem. Grundsatz 3.1-7 brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplans Südhessen berücksichtigt. Der Regionalplan Südhessen befindet sich derzeit in Neuaufstellung, die erste Offenlage fand 2025 statt. Bis der neue Regionalplan rechtskräftig ist, behält der aktuell gültige Regionalplan Südhessen seine Gültigkeit.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist der Stadt Neckarsteinach eine Funktion als Kleinzentrum im Ordnungsraum zu. Außerdem liegt Neckarsteinach an der Regionalachse Heidelberg-Eberbach. Das Plangebiet ist als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Hierzu wird weiter ausgeführt, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden hat. (Ziel 3.4.1-3)

Das Plangebiet wird im Kartenteil des Regionalplans Südhessen zudem auf kleiner Fläche auch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem wird das Plangebiet geringfügig sowohl von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Gemäß Ziel Z 4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. „Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“ Das Plangebiet befindet sich größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB, es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Lediglich eine kleine westliche Teilfläche liegt im Außenbereich. Der im Westen angrenzende Regionale Grünzug wird hiervon nur leicht tangiert, sodass dessen Funktion nicht beeinträchtigt wird. Es gilt hier auch die Gebietsunschärfe auf Ebene des Regionalplans.

Laut Grundsatz G 4.6-2, sowie Grundsatz G 4.6-3 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Aufgrund der Tatsache, dass nur in geringem Umfang in Außenbereichsflächen eingegriffen wird sowie der bereits früher bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie auch im Umfeld sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten (siehe hierzu auch Kap. E 4 des Umweltberichts).

Laut Grundsatz G 6.3-13 dienen die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Die Belange der Hochwasservorsorge wurden auf Ebene der Bauleitplanung (siehe Kap. B 10) sowie auch im Rahmen der Vorhabenplanung gewürdigt.

Gemäß Grundsatz G 10.1-11 ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Lediglich eine kleine westliche Teilfläche liegt im Außenbereich. Eine landwirtschaftliche Nutzung fand hier jedoch schon seit Beginn der gewerblichen Nutzungen nicht mehr statt.

Im Ziel Z 3.4.1-9 ist formuliert, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Laut Informationsschreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt (Februar 2022) „Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte“ bestehen für den oberen Dichtewert keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, sodass der obere Wert als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten ist. Anhand des im Informationsschreiben aufgeführten Prüfschemas erfolgt im Folgenden die Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten:

1. „Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps“

Das Plangebiet ist fußläufig ca. 850 m (Radius Luftlinie ca. 730 m) vom vorhandenen S-Bahn-Haltepunkt „Bahnhof Neckarsteinach“ entfernt, der somit in ca. 10-12 Minuten fußläufig erreichbar ist. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem die Bushaltestelle „Neckarsteinach, Lederfabrik“, mit einer mind. stündlichen Abfahrt in Richtung Bahnhof Neckarsteinach (Fahrzeit ca. 3 min.). Der Siedlungstyp kann somit als im Einzugsbereich eines vorhandenen S-Bahn-Haltepunktes eingestuft werden, sodass eine Dichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten ist.

2. „Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.“

Mit einer Größe des Plangebiets von ca. 1,08 ha und dem geringen Anteil an Verkehrsflächen¹, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, kann hier nicht von einem eigenständigen Siedlungsgebiet ausgegangen werden. In die Betrachtung ist daher das Umfeld einzubeziehen.

3. „Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien.“

In den zu betrachtenden Raum wird das Gebiet östlich des Plangebiets zwischen Neckartalbahn und Schlossberg bis zur Mühlgasse einbezogen. Dieser Bereich liegt ebenfalls im Einzugsgebiet der S-Bahn und ist durch die Zäsuren der Neckartalbahn und des Schlossberges als ein in sich geschlossenes Gebiet geprägt. Die Mühlgasse wird als imaginäre Grenze zum Kern der mittelalterlichen Altstadt mit den beiden Kirchen herangezogen. Es ergibt sich eine Gebietsgröße von ca. 3,0 ha. Eine Weiterfassung dieses Raums würde ein in sich zu heterogenes Gebiet ergeben.

4. „Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.“

Das einbezogene Gebiet liegt zwar innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1.47 „Altstadt“, bei diesem handelt es sich aber um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen nach

¹ Das Nettowohnbauland ist in diesem Falle daher fast identisch mit dem Bruttowohnbauland.

§ 9 Abs. 2b BauGB enthält und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Schätzung der Wohneinheiten basiert daher auf Grundlage der bestehenden Wohngebäude. Innerhalb des maßgeblichen Gebietes ist von ca. 170 Wohneinheiten (126 geplante WE + ca. 50 WE im Bestand) auszugehen. Bei ca. 20 bestehenden Wohngebäuden liegen die geschätzten 50 WE im Bestand somit deutlich auf der sicheren Seite. Es ergibt sich eine städtebauliche Dichte von ca. 57 WE je ha Bruttowohnbauland.

5. „Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.“

Die vorgegebenen Dichtewerte werden bei Berücksichtigung der vorhandenen Dichte der Umgebung von 45 bis 60 WE somit eingehalten. Die Zahl der neuen Wohneinheiten im Plangebiet ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Durchführungsvertrag als Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert, sodass diese nicht überschritten werden kann.

Das Plangebiet liegt auf den Flächen eines stillgelegten Gewerbestandortes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (vgl. Kap. B 4). Eine entsprechende bauliche Dichte, wie sie durch die Geschosswohnungsbauten im Plangebiet vorgesehen ist, entspricht der Zielsetzung des § 1a BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem gibt der Regionalplan Südhessen auch den Grundsatz aus, eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte anzustreben, insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖPNV (G 3.4-6). Auch der spezifische Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen, die u.a. für ältere Menschen bzw. 1- bis 2-Personenhaushalte zur Verfügung stehen, kann dadurch bedient werden - ein Segment, das in Neckarsteinach bisher kaum vorhanden ist.

Im Vorentwurf/Entwurf des derzeit in der Fortschreibung befindlichen Regionalplans Südhessen (Stand 2025) ist zudem eine Anpassung der regionalplanerischen Dichtewerte vorgesehen. In dem Ziel Z 3.2.1-2 des Vorentwurfs/Entwurfs entfallen die Obergrenzen der Dichtewerte gänzlich, lediglich zur Unterschreitung der Dichtewerte werden Vorgaben getroffen. Gemäß Absatz 1 entfaltet nun nur noch die Untergrenze der Dichtewerte Zielcharakter. In der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Regionalplan zeichnet sich somit klar der regionalplanerische Wille zu einer Erhöhung der baulichen Dichte ab, die hier auch erreicht wird. Dieses in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung wird somit beachtet.

Für Neckarsteinach sieht der gültige Regionalplan Südhessen (gem. Z 3.4.1-9) für den Zeitraum von 2002 bis 2020 einen maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche von 6 ha vor. Bisher wurden für Siedlungsentwicklungen im Außenbereich lediglich ca. 0,3 ha durch den Bebauungsplan Nr. 1.44 „Im Grundwiesen“ und ca. 0,9 ha durch den Bebauungsplan „Schönauer Tal“ in Anspruch genommen. Die bereits ausgewiesenen und die neu geplante Siedlungsfläche liegen damit deutlich unter der Grenze von 6 ha. Zudem liegt das Plangebiet ja auch überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich.

Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Neckarsteinach in den letzten Jahren (vgl. Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes), der Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und der Nähe sowie guten Anbindung zu Heidelberg und Mannheim wird auch zukünftig von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Neckarsteinach ausgegangen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.52 dient der Deckung des Wohnflächenbedarfs, insbesondere im Bereich von kleineren und barrierefreien Wohnungen.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Neckarsteinach ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ als

gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität (Transformatorstation)“ symbolhaft dargestellt.

Im Osten des Plangebiets ist darüber hinaus der Verlauf einer geplanten Hauptverkehrsstraße dargestellt worden. Neben der im Bundesverkehrswegeplan aufgenommenen Ortsumfahrung der B 37 gab es auf örtlicher Ebene Überlegungen, wie man den Verkehr ins und aus dem Steinachtal heraus, der zu einem hohen Anteil weiter Richtung Neckargemünd abfließt, aus der Altstadt heraushalten könnte. Für diesen sog. „Absauger Schönau“ wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP eine Tunnelführung zwischen Mittel- und Vorderburg favorisiert. Weiterführende Planungen zur Erlangung von Baurecht wurden aber nicht eingeleitet. Aus unterschiedlichen Gründen wird an dieser Planung nicht mehr festgehalten. Für weitere Ausführungen wird hier auf die Begründung zur 2. Änderung des FNP verwiesen.

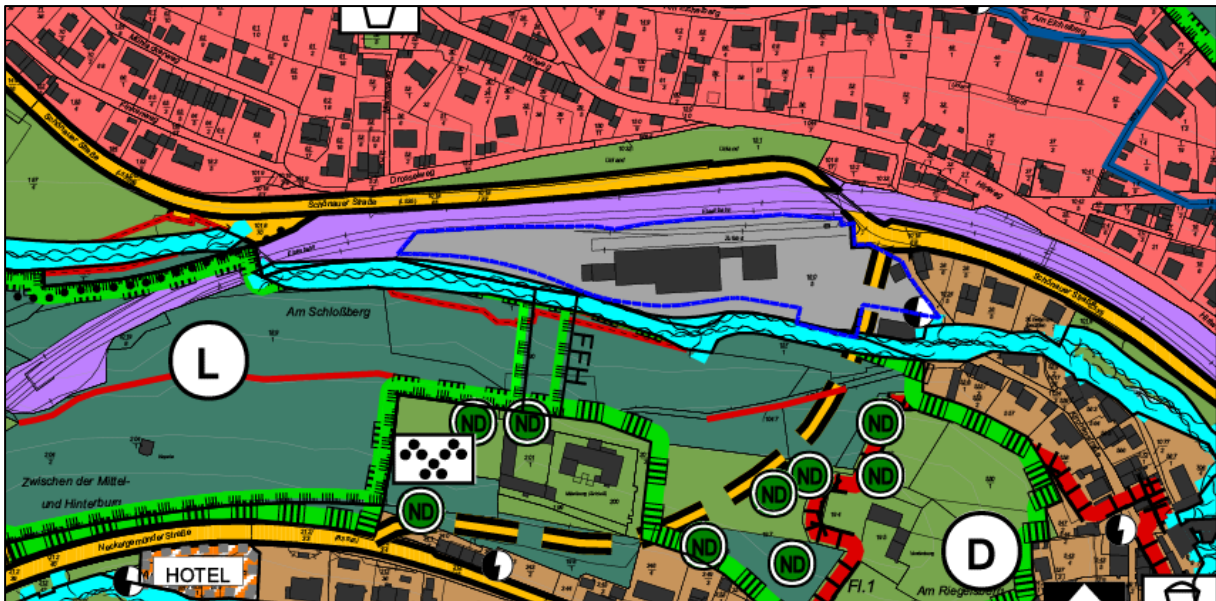


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ ist mit dunkelblauer Linie gekennzeichnet).

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem FNP entwickelt und dieser ist im Parallelverfahren zu ändern. Vorgesehen ist eine Darstellung als Wohnbauflächen. Zudem soll der geplante Radweg als überlagerndes Linienelement dargestellt werden und die geplante Verkehrsstraße im Osten entfallen.

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Großteil des Plangebiets liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Damit handelt es sich bei der Planung größtenteils um eine Maßnahme der Innenentwicklung und aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung um die Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Vergleichbare alternative Konversionsflächen, die aufgrund der Vornutzung bereits durch Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild geprägt sind, und sich gleichzeitig durch die zentrale Lage und gute Anbindung an den ÖPNV auszeichnen, sind in Neckarsteinach nicht vorhanden. Hinsichtlich alternativer Planungsvarianten im Plangebiet wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Kap. H verwiesen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und befindet sich größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB, hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der westliche Teil des Plangebiets sowie ein kleiner Teilbereich im Süden an der Steinach liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend nach § 35 BauGB, wobei die Bebaubarkeit durch den Gewässerrandstreifen der Steinach in Teilen ohnehin eingeschränkt ist.

Südlich des Plangebiets anschließend befindet sich der Bebauungsplans Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ in Aufstellung, der die Baurechtschaffung für einen Fuß- und Radweg zum Ziel hat.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kirchenstraße an, womit es an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Darüber hinaus verläuft im Nordosten des Plangebiets die Schönauer Straße (Landesstraße 535), die das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet.

An der Schönauer Straße, direkt nördlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Neckarsteinach Lederfabrik“ (Buslinie 735 Heidelberg Hauptbahnhof-Eiterbach Ortsende), die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet. Mit der Buslinie 735 ist der Bahnhof Neckarsteinach in wenigen Minuten erreichbar, von wo die S-Bahn Richtung Heidelberg bzw. Eberbach abfährt. Fußläufig ist der Bahnhof ca. 850 m entfernt.

Südlich des Plangebiets ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der das Plangebiet an das örtliche bzw. überörtliche Radwegenetz anschließt. Im Südosten quert diese Radwege-trasse auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.52.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist größtenteils in einer Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze im Osten des Plangebiets vorgesehen. Außerdem werden Fahrradabstellplätze im Plangebiet angeordnet.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist über das bestehende, städtische Netz vorgesehen und möglich. Die Stadt Neckarsteinach plant derzeit den Neubau des Hochbehälters Tiefzone mit erhöhtem Volumen, so dass auch die mengenmäßige Versorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wurde geprüft und kann vollständig über den örtlichen Mischwasserkanal erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zunächst auf dem Grundstück zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Steinach eingeleitet werden (vgl. Kap. I B 10), die direkt im Süden des Plangebietes verläuft.

Für die Gewährleistung des Grundschutzes bei der Löschwasserversorgung sind für den Lastfall mindestens 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet wurde anhand eines hydrodynamischen Berechnungsmodells untersucht. Für den nahegelegenen Hydranten wurde ein maximal entnehmbarer Volumenstrom von 99 m³/h ermittelt. Die tatsächliche Leistung der Anlagen wird im Bestand noch getestet und geprüft. Der Neubau des Hochbehälters Tiefzone mit erhöhtem Volumen ist in Planung und soll 2026 beginnen, sodass in Zukunft mittels neuer Technik auch eine größere Brandreserve sicher bereitgestellt werden kann.

Die Abfallsammelbehälter sind an einem geeigneten Ort an der Schönauer Straße bzw. der Kirchenstraße am Abholtag aufzustellen.

7. Immissionssituation

Das Plangebiet liegt südlich der Schönauer Straße (Landesstraße 535) und der Neckartalbahn (Bahnstrecke 4111 der Deutschen Bahn AG). Auf das Plangebiet wirken dementsprechend Immissionen ein. Aus diesem Grund erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (HEINE + JUD, Stuttgart, 31.01.2025), deren Ergebnissen nachfolgend dargestellt werden. Zudem erfolgten zwei ergänzende Stellungnahmen (HEINE + JUD, 22.01.2026 und 04.02.2026). Hinsichtlich näherer Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung sowie die Stellungnahmen selbst verwiesen, die als Anlagen Teil des Bebauungsplanes sind.

Im Gutachten wird überwiegend bereits die geplante Bebauung, von der eine gewisse Schallabschirmung ausgeht, berücksichtigt. Aufgrund des Vorhabenbezugs ist dies auch möglich. In der freien Schallausbreitung (ohne geplante Bebauung) zeigt sich bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche und des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 für den Nachtzeitraum, dass das Plangebiet von sehr hohen Verkehrslärmimmissionen belastet ist. Die Außenlärmpegel reichen nachts von bis zu 75 dB(A) direkt an der nördlichen Grenze (geplante Fläche für CEF-Maßnahmen) und bis 60 dB(A) an der südlichen Grenze des Plangebietes.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 45 dB(A) (Verkehrslärm) angegeben. Neben der DIN 18005 ist auch die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung und die Abwägung im Bauleitplanverfahren eine Rolle. Die hilfswise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete liegen bei 59/49 dB(A) tags/nachts. Auch bei Berücksichtigung einer bestehenden Vorbelastung wird in der Rechtsprechung die Grenze zur Gesundheitsgefährdung spätestens bei 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen.

Die Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung für den Straßen- und Schienenverkehr getrennt. Eine Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms erfolgte lediglich über einen Summenpegel. Aufgrund einer Erweiterung des Bereichs mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Schönauer Straße Ende 2025 aufgrund der Inbetriebnahme der Kindertagesstätte im Westen erfolgte durch den Schallgutachter eine ergänzende Stellungnahme zu seinem Gutachten vom Januar 2025 (HEINE + JUD, 04.02.2026). Dabei wurden Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird tags und nachts nicht überschritten.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft, siehe hierzu auch Kap. D 7 sowie die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügte ergänzende Stellungnahme (HEINE + JUD, 22.01.2026) Hierzu werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (HEINE + JUD, 31.01.2025) getroffen (vgl. Kap. D 7).

Durch die Planung selbst kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr. Gemäß schalltechnischer Untersuchung wird von einem zusätzlichen durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 590 Kfz/24 h (560 Bewegungen tags und 30 Bewegungen nachts) ausgegangen. Die Auswirkungen des Mehrverkehrs (hier v.a. Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) wurden sowohl auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets, als auch auf die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets geprüft. Als Beurteilungsgrundlage werden üblicherweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts herangezogen, auch wenn diese für gewerbliche Anlagen und eigentlich nicht für Stellplatzanlagen in Wohnanlagen gelten.

Durch das geplante Bauvorhaben treten an der Bestandsbebauung in der Umgebung Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags und 37 dB(A) in der lautesten Nachtstunde sowie an der geplanten Bebauung bis 52 dB(A) tags und 47 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der Bestandsbebauung tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten und an der geplanten Bebauung tags eingehalten und bis 7 dB(A) in der lautesten Nachtstunde überschritten.

Auch die Spitzenpegel wurden geprüft. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts), wird außerhalb des Plangebiets erfüllt und innerhalb des Plangebiets in der lautesten Nachtstunde nicht erfüllt. Maßgeblich für die Überschreitung in der lautesten Nachtstunde ist der Anwohnerverkehr auf der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sowie an dem oberirdischen Parkplatz. Gemäß eines Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg 1 vom 20.07.1995, Az 3 S 3538/94, sind Maximalpegel durch Parkplätze in Wohnanlagen jedoch nicht zu berücksichtigen.

Zur Minderung der nächtlichen Lärmbelastung der Wohnnutzungen im geplanten östlichen Gebäude wird aber eine Überdachung der Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Dies war in der schalltechnischen Untersuchung (HEINE + JUD, 31.01.2025) noch nicht berücksichtigt, führt aber zu einer wirksamen Reduzierung der durch den Kfz-Verkehr verursachten Geräuschimmissionen und trägt damit insbesondere zur Verringerung der nächtlichen Lärmbelastung an der Ostfassade des betroffenen Gebäudes bei.

In den ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen (siehe Stellungnahme HEINE + JUD, 22.01.2026) wurden zudem mögliche Reflexionen durch die geplante Bebauung und dadurch die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf die nördlich der Schönauer Straße gelegene Bestandsbebauung untersucht. Durch die geplante Bebauung sind hier geringfügige Pegelerhöhungen von maximal 0,8 dB zu erwarten. „Die Erhöhungen werden kaum wahrgenommen, die Schwelle der „Erheblichkeit“ liegt üblicherweise bei 3 dB. Weiterhin werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten bzw. in einem Fall (Hirtweg 24) geringfügig überschritten.“ (HEINE + JUD, 22.01.2026). Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich hieraus nicht.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit für das Plangebiet maßgeblichen Schall- oder Geruchsemissionen sind im näheren Umfeld des Plangebiets keine bekannt.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer Lederfabrik, die in die Branchenklasse 5 laut „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2008) und demgemäß mit einem sehr hohen Gefährdungspotenzial für die Umwelt einzustufen ist. Die Lederverarbeitung wurde Mitte bis Ende der 1970er Jahre am Standort aufgegeben. Die alten Gebäude wurden abgerissen und es folgte die Nutzung des Areals durch eine Druckerei.

Im Rahmen der baugrundtechnischen Erkundung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEUR-BÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) erfolgte eine orientierende Untersuchung und umwelttechnische Beurteilung repräsentativer Bodenproben. Die Bodenproben mit organoleptisch festgestellten Auffälligkeiten wurden labortechnisch auf die Verdachtsparameter im Feststoff PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), Schwermetalle und Arsen untersucht.

Die abfallrechtliche Bewertung (auf Grundlage des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“, der Regierungspräsidien Hessen vom 01.09.2018 bzw. der LAGA M 20 Boden (2004)²) kommt zu dem Ergebnis, dass in den oberflächennahen Auffüllungen bei fast allen Sondierungen Überschreitungen der Z0*-Zuordnungswerte ermittelt wurden, die im Wesentlichen auf die Parameter PAK, Benzo(a)pyren und Arsen im Feststoff zurückzuführen ist. Punktuell wurden auch geringfügig erhöhte Chrom-Werte und deutlich erhöhte Cadmium-Werte nachgewiesen. Die abfallrechtliche Einstufung der Bodenproben erfolgte teilweise bis zu den Zuordnungswerten Z2 sowie >Z2, sodass ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsstandards bzw. sogar eine deponietechnische Verwertung bzw. Entsorgung erforderlich ist. Flächendeckend liegen zudem gering erhöhte Cadmium-Werte im Feststoff sowie auch leicht erhöhte Arsen-Werte im Feststoff und im Eluat auf dem Gelände vor, die überwiegend die Zuordnungswerte bis Z1.2 einhalten, sodass hier ein eingeschränkter offener Einbau möglich wäre.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind begleitend zum Aushub abfalltechnische Einstufungen auf Grundlage aktueller Analysen sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung sicherzustellen.

Zudem erfolgte im Gutachten eine Bewertung der Analyseergebnisse unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht (vgl. II D und E) verwiesen, hier wird auf das Gefährdungspotenzial im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch (vgl. Schutzgut Mensch) sowie Boden-Grundwasser (vgl. Schutzgut Wasser) und Bodenluft eingegangen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass aufgrund der geplanten Bebauung mit Ausnahme der Freiflächen im Westen und entlang der Steinach ein vollständiger Bodenaushub von mind. 1,5 m und max. 3,5 m unter derzeitiger Geländeoberkante erfolgen wird. Danach wird die Fläche aufgrund der Tiefgarage, der Wohngebäude sowie der Erschließungs- und Verkehrsflächen eine überwiegende Überdeckung aufweisen. Die relevanten Auffüllungen werden somit mehrheitlich ausgehoben und einer fachgerechten Verwertung/Entsorgung zugeführt bzw. nur kleinräumig vor Ort unter einer fast vollflächigen Versiegelung verbleiben. Im Bereich der geplanten Kinderspielfläche im Westen des Plangebiets wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte im relevanten Bereich für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Beprobungstiefe bis 30 cm unter Geländeoberkante) nachgewiesen. Über das Medium Boden-Luft ist keine Gefährdung zu besorgen. Auch eine mögliche Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist gemäß Gutachten vollständig auszuschließen.

Entsprechend der Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz (Stellungnahme vom 01.09.2025) wird der Eintrag mit der ALTIS-Nr. 431.018.040-001.036 weiterhin in der Altflächendatei mit dem Gesamtstatus „Anfangsverdacht“ geführt.

Unter Berücksichtigung der nachstehenden Nebenbestimmung bestehen von Seiten der Behörde aber keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben:

Für alle Baumaßnahmen auf dem Flurstück Flur 1 Flurstück Nr. 160/6, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Ein Kennzeichnungserfordernis nach § 9 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB wird daher nicht gesehen.

² Die LAGA M 20 ist durch die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09.06.2021, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.07.2023, abgelöst worden. Entsprechend ist die Zuordnung nach LAGA M20 ggf. noch für die abfalltechnische Entsorgung relevant, für die Verwendung als (Ersatz-)Baustoff sind auf Vorhabenebene die Regelungen der EBV zu verwenden.

9. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Einzeldenkmäler sind im Plangebiet keine vorhanden. Gesamtanlagen sind gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG „Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.“ Eine Veränderung an dem geschützten Bild einer Gesamtanlage bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Ebenso sind aufgrund des Umgebungsschutzes die Kulturdenkmäler Sachgesamtheit Mittelburg (Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen) sowie das Kulturdenkmal Eisenbahntrasse Neckarsteinach betroffen.

Seitens der Stadt wurde insbesondere auf die früheren Gewerbenutzungen mit einem viergeschossigen, ca. 40 m langem Produktionsgebäude (Gebäudehöhe ca. 14 m über Gelände) und einem mind. 25 m hohen Schornstein sowie weiterem, umfangreichen Gebäudebestand (teils um 10 m Gebäudehöhe, dreigeschossig) abgestellt. Auch die Folgenutzung ab 1978 verfügte über eine Werkhalle sowie ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Höhe von ca. 12 m über Gelände. Über Jahrzehnte war das Areal somit durch großmaßstäbliche Bauten und gewerblich-industrielle Bebauung geprägt. Die aktuelle Planung mit Wohngebäuden weist Gebäudehöhen von 12,15 m über Gelände auf, also geringere bzw. ähnliche Gebäudehöhen im Vergleich zu den ehemaligen Gewerbegebäuden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sowie Dach- und Fassadenbegrünung, aber auch dem Verzicht auf eine geschlossene Lärmschutzwand im Norden entsteht somit ein offenes und durchgrüntes Wohngebiet.

Hinsichtlich der Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange erfolgten Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, die auch zu Anpassungen des Baukonzeptes führten. Im Ergebnis konnte die Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 05.11.2025 ihre Bedenken zurückstellen, sofern Hinweise berücksichtigt und im weiteren Genehmigungsverfahren Ansichten und Fassadenschnitte in Ausführung, Materialität und Farbgebung noch abgestimmt werden.

Am Südrand des Plangebietes liegen außerdem sowohl im östlichen wie im westlichen Bereich jeweils Teilbereiche von Bodendenkmälern, die als Mittelpunktcoordinate mit 30 m Wirkumkreis dargestellt sind. Es handelt sich hier um die Standorte der früheren Mühlengebäude. Nach der Einstellung des Mühlenbetriebs Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Mühlengebäude bis 1932 teils noch als Wohngebäude weitergenutzt und schließlich abgebrochen.

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellen- und Wasserschutzgebieten.

Eine kleine Teilfläche im Süden des Plangebiets liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜG) der Steinach. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Die betroffene Fläche, die innerhalb des festgesetzten ÜG liegt, wird zum Teil als Wasserfläche und zum Teil als private Grünfläche mit Pflanzbindungen (vgl. Kap. D 9) festgesetzt, sodass keine neuen Bauflächen innerhalb des festgesetzten ÜG ausgewiesen werden. Zudem wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche

nicht zulässig sind. Negative Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung werden dadurch vermieden.

Zudem liegt eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets innerhalb von „Hochwasserrisiko-gebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b WHG. Die potenzielle Überschwemmungsgrenze für die Hochwasserwahrscheinlichkeiten HQ_{10} bzw. HQ_{20} (Hochwasser mit häufiger Wahrscheinlichkeit), HQ_{100} (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, „100-jährliches Hochwasser“) und HQ_{extrem} (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, extremes Hochwasser) überlagern sich mit der südöstlichen Ecke des Plangebiets. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist teilweise das geplante dreigeschossige Wohngebäude mit Arztpraxen (Ärztehaus) sowie die südöstliche Ecke des geplanten Wohngebäudes (Haus D) potenziell betroffen. Die geplante Fußbodenoberkante der Erdgeschosse liegt mit 124,40 m ü. NHN (Ärztehaus) und 125,00 m ü. NHN (Haus D) erhöht. Im Vergleich liegt die angrenzende Kirchenstraße bis zu einer Fahrbahnhöhe von ca. 122,60 m ü. NHN innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze des HQ_{extrem} . Das Ärztehaus liegt teilweise innerhalb der Hochwasserwahrscheinlichkeiten (HQ_{100} und HQ_{extrem}). Im Erdgeschoss sind jedoch ausschließlich Praxisräume und keine zum Wohnen und Schlafen genutzte Räume vorgesehen. Das Erdgeschoss des Haus D wird hingegen zum Wohnen genutzt und liegt innerhalb des HQ_{extrem} . Die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung ist somit hinsichtlich der Häufigkeit des Eintretens geringer. Die Fußbodenoberkante von Haus D liegt aber 60 cm über der des Ärztehauses. Eine Unterkellerung des Plangebiets ist nur in Form einer Tiefgarage unter den Häusern A bis D (im Westen und Osten darüber hinausgehend) vorgesehen, die als Weiße Wanne ausgebildet werden. Zum Wohnen genutzte Kellerräume sind nicht vorgesehen. Der Schutz von Leben und Gesundheit vor Hochwasser sowie die Vermeidung von erheblichen Sachschäden wurde dementsprechend bei der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Rahmen der Baugrunderkundung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER, 2020) wurden Grundwasserstände in Tiefen zwischen 120,26 m ü. NN und 121,63 m ü. NN festgestellt. Es erfolgten weitere Untersuchungen, um auf dieser Grundlage den Bemessungswasserstand, d.h. den höchsten anzunehmenden Grundwasserstand (HGW), der auf die Bauwerke einwirken kann, definieren zu können (siehe Baugrunduntersuchung mit Gründungsgutachten, GeoTerton, 03.11.2025). Die Ermittlung des Bemessungswasserstands erfolgte auf Grundlage der im Rahmen der Baugrunderkundung und mehrmonatiger Datenlogger-Messungen erfassten Grundwasserstände sowie unter Berücksichtigung eines pauschalen Sicherheitszuschlags. Er wurde gemäß Gutachten auf ca. 123 m ü. NN (nicht NHN) definiert. Im Gutachten werden gründungstechnische Folgerungen und Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke vor Durchnässung dargelegt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet kann das dort anfallende, unbelastete Niederschlagswasser nicht fachgerecht über zentrale Versickerungsanlagen vor Ort versickert werden und soll stattdessen gedrosselt in die Vorflut (Steinach) eingeleitet werden. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser siehe Kap. D 6.

Auch unabhängig von den oben aufgeführten Hochwassergefahren wird auf die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser in Folge von Starkregenereignissen hingewiesen. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist für das Vorhaben zu führen.

Aufgrund der Lage der Baugrubensohle im Schwankungsbereich des Grundwassers ist während der Bauzeit eine Wasserhaltung erforderlich; zudem greift das Bauwerk während kurzzeitiger Grundwasserspitzen auch nach Fertigstellung temporär in den Porengrundwasserleiter ein. Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt und

die Grundwasserströmung wurde ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Fachbeitrag, GeoTerton, 29.01.2026) erstellt, der im Ergebnis die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie bestätigt.

Bei der Planung sind auch die Maßgaben des Wasserrechts im Hinblick auf Gewässerrandstreifen einzuhalten. Nach § 38 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Er umfasst dabei das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Abweichend vom WHG beträgt der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im planungsrechtlichen Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Daher ergeben sich aufgrund der Uferbefestigung der Steinach mit einer Mauer direkt westlich der Kirchenstraße und der Abgrenzung zwischen dem planungsrechtlichen Innen- und Außenbereich nach BauGB unterschiedliche Tiefen des Gewässerrandstreifens. So fällt der Gewässerrand im östlichen Teil des Plangebietes mit dem Mauerverlauf zusammen (Nr. 1 in Abbildung 5 unten), während er weiter westlich ab Ende der Ufermauer auf der Oberkante der Uferböschung liegt (Nr. 2 in Abbildung 5).

Wie auch aus Abbildung 5 ersichtlich ist, hat der Gewässerrandstreifen im Osten ab der Kirchenstraße daher zunächst eine Tiefe von 5 m ab Gewässerrand, da sich dieser Gewässerabschnitt noch im Innenbereich befindet. Weiter westlich verläuft die Steinach aber im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Tiefe des Gewässerrandstreifens 10 m beträgt. Soweit dieser Gewässerrandstreifen innerhalb des Innenbereiches zu liegen kommt, wird er durch diesen beschnitten, so dass sich hier Tiefen zwischen 5 m und 10 m ergeben (Nr. 3 in Abbildung 5). Erst im Westen des Plangebietes hat der Gewässerrandstreifen daher seine volle Tiefe von 10 m (Nr. 4 in Abbildung 5).

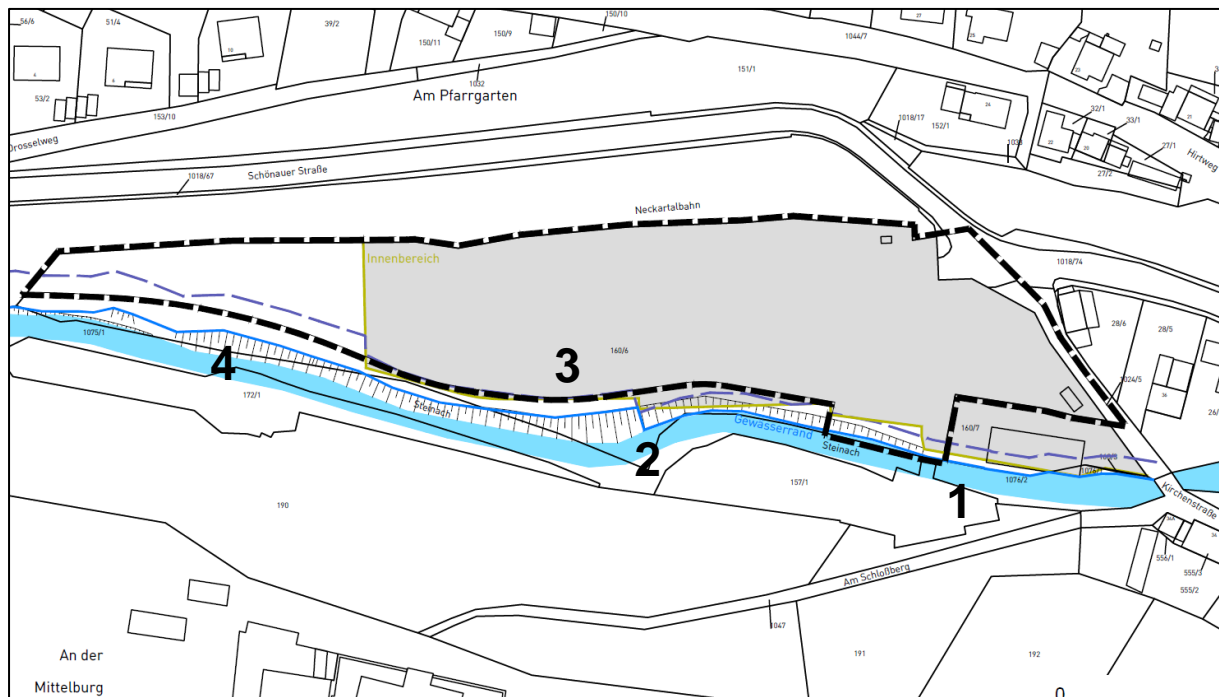


Abbildung 5: Verlauf von Gewässerrand (durchgezogene hellblaue Linie) und Grenze des Gewässerrandstreifens (gestrichelte blaue Linie) im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“. Der planungsrechtliche Innenbereich westlich der Kirchenstraße ist grau hinterlegt, die eigentliche Wasserfläche der Steinach hellblau. (Die Nummern beziehen sich auf die Ausführungen im Text.)

Im Gewässerrandstreifen sind nach § 23 Abs. 2 HWG i.V.m. § 38 Abs. 4 WHG u.a. folgende Handlungen verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften).

Aus diesen Gründen wurden die innerhalb des Gewässerrandstreifens liegenden Teile im Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Land- oder forstwirtschaftliche Flächen werden keine in Anspruch genommen. Südlich der Steinach und einhergehend südlich des Geltungsbereichs stockt jedoch Wald. Es sind daher forstrechtliche Belange in Form der Baumfallzone betroffen. Zum Schutz baulicher Anlagen und ihrer Nutzer ist deshalb ein Abstand zum Wald sinnvoll. Beim Vorhaben wurde ein Abstand von ca. 20 m eingehalten, an dem sich die Südseiten der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren. Die 20 m werden lediglich im Bereich des Haus C unterschritten, hier wird ein Waldabstand von mind. 17 m eingehalten.

Bei Einhaltung eines größeren Waldabstandes würde der frei zu haltende Bereich im Süden des Plangebiets vergrößert und die Bebaubarkeit des Grundstücks deutlich eingeschränkt werden. Da es sich beim Plangebiet nicht um ein bisher unbebautes Grundstück handelt, ist von keiner unzumutbaren Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht auszugehen. Bei dem südlich der Steinach vorhandenen Wald handelt es sich darüber hinaus um zukünftig überwiegend städtische Flächen bzw. wurde mit dem Waldeigentümer vereinbart, dass regelmäßige Kontrollgänge und ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen in einem Bereich von 20 m entlang des Waldrandes durch die Stadt übernommen werden. Daher liegt die Verkehrssicherungspflicht des Waldes, ebenso wie die des südlich des Plangebiets vorgesehenen Fuß- und Radweges bei der Stadt Neckarsteinach. Das Plangebiet liegt damit quasi erst in der zweiten Reihe nach Steinach und Radweg, weshalb eine konkrete Gefahrenlage im Plangebiet als vergleichsweise gering einzuschätzen sein dürfte. Der derzeit vorgesehene Mindestabstand von 17 m bis 20 m wird daher an dieser Stelle als ausreichend erachtet.

12. Belange des Schienenverkehrs

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Neckartalbahn (Bahnstrecke 4111 der Deutschen Bahn AG). Diese Flächen unterliegen den Regelungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG).

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Dies gilt auch für Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Das Baugrundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder ein sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

13. Klimaschutz und -anpassung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Bei der Planung handelt es sich größtenteils um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nur wenige Außenbereichsflächen in Anspruch nimmt und daher die zusätzliche Flächenversiegelung minimiert. Darüber hinaus kann das Plangebiet auch weiterhin über die bestehenden Straßen erschlossen werden. An den Gebäuden selbst sind eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen und die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen wäre grundsätzlich ermöglicht. Die Grundstücksfreibereiche werden größtenteils begrünt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt vorwiegend in einer Tiefgarage, sodass die oberflächige Versiegelung und Erhitzung diesbezüglich minimiert werden.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Errichtung von vier Wohngebäuden mit je vier Vollgeschossen und begrünten Flachdächern vor, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind (Haus A bis D). Im Osten ist ein weiteres Gebäude mit drei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen, in dem eine Praxis eines Arztes, Physiotherapeuten oder ähnlichen Therapeuten sowie weitere Wohnungen vorgesehen sind (sog. Ärztehaus). Insgesamt werden 126 Wohneinheiten geplant, deren Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage im Plangebiet nachgewiesen werden. Zudem werden oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Stellenweise bestehen zwar Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und denkmalgeschützter Vorder- und Mittelburg, diese beschränken sich jedoch v.a. auf die unbelaubte Jahreszeit. Auch liegt das Plangebiet teilweise innerhalb der Sichtachsen zwischen Vorder- und Mittelburg und ihrem weiteren Umfeld. Vor diesem Hintergrund wurden die geplanten Gebäuderiegel in Nord-Südausrichtung mit Abständen zueinander angeordnet. Dadurch wird ein offenes, aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet entwickelt und gleichzeitig im Sinne des Flächenspargebotes eine bauliche Dichte erzielt, die die Schaffung von barrierefreien und überwiegend kleineren Wohnungen ermöglicht.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Lederfabrik und später als Druckerei war das Plangebiet stets durch eine entsprechende gewerbliche bzw. industrielle Bebauung geprägt. Gerade zu Zeiten der Lederfabrik war das Areal sowohl weiter nach Westen als auch teils südlich der Steinach bebaut. Auch hier gab es bereits ein viergeschossiges Produktionsgebäude. Das dreigeschossige Bürogebäude der ehemaligen Druckerei, das bis 2022 stand, verzeichnete eine Höhe von ca. 12 m über anstehendem Gelände. Die geplanten Wohngebäude (Haus A bis D) weisen zwar ein Geschoss mehr als das Gewerbegebäude auf, sind aufgrund der geringeren Geschosshöhen aber nur 11,40 m über TG-Oberfläche (incl. Begrünung) bzw. 12,15 m über Geländeoberkante hoch. Auch wenn sich im Vergleich zur letztmaligen Gewerbenutzung die bauliche Dichte durch das geplante Vorhaben insgesamt erhöht, so wird durch die geplanten Wohngebäude in Kombination mit den grünordnerischen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc.) das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt. Zudem tragen die topografischen Gegebenheiten – insbesondere der

Bahndamm und der Schlossberg – dazu bei, die visuelle Wahrnehmbarkeit der Gebäude zu verringern.

Im Westen des Plangebiets ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Im Süden des Plangebiets quert der geplante Lückenschluss des Steinachtal-Radwegs das Plangebiet. Das Grundstück wird über die Kirchenstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über private Zufahrten.

In der 2025 fertiggestellten Kindertagesstätte in der Schönauer Straße sind bereits Betreuungsplätze für den durch die vorliegende Planung entstehenden Bedarf vorgesehen. Die Lage der KiTa in fußläufiger Nähe zum Plangebiet wird durch den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Steinach noch zusätzlich verbessert.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von den Zulässigkeitsbestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Dies begründet sich in dem Flächenbedarf gartenbaulicher Betriebe und dem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr sowie damit verbundenem immissionsschutztechnischen Konfliktpotenzial von Beherbergungsbetrieben und Tankstellen. Weiterhin dient das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum, welcher auch zu einem späteren Zeitpunkt, nicht durch die Nutzung der Anlagen als Beherbergungsbetriebe verdrängt werden soll.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Bebauungsplan einen Rahmen setzt, der durch das Vorhaben ausgefüllt wird. So kann auf sich evtl. ändernde Vorstellungen des Vorhabenträgers reagiert werden, jedoch sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) bestehend aus den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt. Dies dient dazu, um differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung gezielt vornehmen zu können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des gesamten Baugrundstückes maßgebend. Die Aufteilung in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 ist hierfür nicht relevant.

Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und den hier genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dementsprechend sind mindestens 40% des Baugrundstückes zu begrünen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden (wie z.B. Tiefgaragen), die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies ist erforderlich um den Stellplatznachweis überwiegend unterirdisch führen zu können und die Außenanlagen möglichst von oberirdischen Versiegelungen freizuhalten. Als Minderungsmaßnahme werden entsprechende grünordnerische Maßnahmen wie u.a. die Mindestüberdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Diese Überschreitung ist auch städtebaulich gerechtfertigt, da im Umfeld des Plangebietes (v.a. im Süden mit dem Schlossberg) große unbebaute Bereiche verbleiben, die auch künftig keiner weiteren Bebauung zugeführt werden können.

Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt innerhalb des Teilbaugebietes WA 1 (Gebäude A-D) vier Vollgeschosse, um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mittels Dichte über die Höhe zu ermöglichen (siehe Kap. C). Im Teilbaugebiet WA 2 wird die maximale Anzahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse begrenzt, um durch eine gestufte Höhenentwicklung einen städtebaulich verträglichen Übergang zur umliegenden Bestandsbebauung im Osten zu gewährleisten.

Zusätzlich zu der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschossen wird die maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen als absolute Höhe auf 136,70 m über NHN festgesetzt, um übermäßig hohe Geschoss- bzw. überhöhte Wandhöhen zu vermeiden. Im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Bebauungsplan ein Spielraum von ca. 30 cm gewährt, um geringfügige und ggf. zukünftig erforderliche Abweichungen zu ermöglichen. Damit sind auch die Abweichungen zwischen den beiden Bezugssystemen NN (Normalnull) (im VEP verwendet) und NHN (Normalhöhennull) (im BP festgesetzt) abgedeckt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich für die Häuser A bis D bei einer geplanten mittleren Geländehöhe von ca. 125,00 m ü. NHN und einer geplanten Höhe der Attika von 136,40 m ü. NHN eine Wandhöhe von ca. 11,40 m. Im Bereich des Ärztehauses im Teilbaugebiet WA 2, das etwas tiefer liegt und mit einem Satteldach geplant wird, ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 12,0 m.

Technische Anlagen auf dem Dach sind bis maximal 1,50 m über der zulässigen maximalen Oberkante zulässig, sofern sie mindestens um das Maß der über das Gebäude hinausreichenden Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind, um die visuell wahrnehmbare Wandhöhe nicht zusätzlich zu erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Schornsteinanlagen von Heizungsanlagen, die ggf. aufgrund von brandschutztechnischen Anforderungen davon abweichend errichtet werden müssen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus der Hessischen Bauordnung (HBO), § 6 Abs. 5 HBO. Nach aktuellem Stand betragen diese derzeit 0,4 H, mindestens 3 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es werden fünf Baufenster festgesetzt. Im Süden wird die Länge der Baufenster entsprechend dem Abstand zum Wald von überwiegend 20 m begrenzt.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass die geplanten Baukörper einschließlich der Balkone und Terrassen innerhalb der Baugrenzen liegen.

Die zwischen den Gebäuderiegeln vorgesehenen Freiflächen sind bewusst großzügiger dimensioniert, als es die gesetzlichen Mindestanforderungen an Abstandsflächen erfordern würden. Mit dieser Maßnahme wird trotz der geplanten baulichen Dichte die Qualität der Außenräume gesichert. Durch die weiten Abstände zwischen den Gebäuden entsteht ein höherer Wohnwert im Quartier. Die Freiflächen tragen nicht nur zur Durchgrünung des Quartiers bei, sondern sichern zugleich eine gute Belüftung sowie Belichtung/Besonnung der Gebäude und wahren im Sinne des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes einen ausreichenden Abstand zwischen den privaten Außenwohnräumen (Balkone und Terrassen).

4. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neckarsteinach herzustellen. Gemäß der Anlage zur Stellplatzsatzung wären für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen aktuell 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, bei Kleinstwohnungen bis 50 m² Wohnfläche wären es 1,0 Stellplätze je Wohnung. Dieser Ansatz wird aufgrund des hohen Anteils der geplanten kleinen Wohnungen,

der zentralen Lage und guten Anbindung an den ÖPNV reduziert: Für Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit, für Wohnungen über 65 m² sind 1,5 Kfz-Stellplätze herzustellen. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage und vermeidet oberflächige Versiegelungen, gleichzeitig kann entsprechend dem spezifischen Bedarf in Neckarsteinach eine entsprechende Anzahl an kleineren Wohnungen für Single-Haushalte umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, um den Fahrradverkehr als umweltverträgliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu stärken. Auch im Hinblick auf den geplanten Radweg im Süden des Plangebiets und der zentralen Lage in Neckarsteinach hat die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen für die Bewohner sowie Patienten des Ärztehauses im Plangebiet besonderen Stellenwert. Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradabstellplätze richten sich nach der Hessischen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder vom 14.05.2020. Abweichend davon wird die Zahl der Fahrradabstellplätze für Wohnungen entsprechend der Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 4 Abs. 1). Im Vergleich zur Hessischen Fahrradstellplatzverordnung sind somit Abstellplätze für Sonderfahrräder, die ab einer Wohnfläche von 105 m² herzustellen wären, nicht verpflichtend geregelt. Auch dies entspricht dem Plankonzept, dass ohnehin vorwiegend kleinere Wohnungen für Single-Haushalte vorgesehen werden.

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen überwiegend in einer unterirdischen Stellplatzanlage (Tiefgarage) untergebracht werden, weshalb oberirdische Stellplätze (für Besucher- und Patientenstellplätze) lediglich in der dafür eigens festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ im Osten des Plangebiets zulässig sind. Die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen trägt zur Verringerung der Immissionsbelastung innerhalb des Plangebiets bei. Darüber hinaus wird durch die Möglichkeit der Begrünung der Tiefgaragendecke der oberflächennahe Versiegelungsgrad reduziert und einer übermäßigen Aufheizung der Flächen entgegengewirkt.

Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig, um den Bau privater Garagen auf der oberirdischen Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets zu unterbinden. Diese sollen der Bereitstellung von Besucherstellplätzen für die Wohnanlagen und von Patientenstellplätze für das geplante Ärztehaus dienen.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Kinderspielplätze und -geräte sowie Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Diese sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Die Festsetzungen dienen dazu, die Freiflächen möglichst frei von Nebenanlagen wie Gerätehäuschen o.ä. zu halten und gleichzeitig die erforderlichen Anlagen wie Trafostationen o.ä. im Plangebiet flexibel errichten zu können. Auch Kinderspielgeräte sollen nach Bedarf flexibel im Plangebiet – ggf. auch zwischen den Gebäuden – errichtet werden können.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Teil des geplanten Radweges, der zwischen dem bestehenden Radweg im Steinachtal und der Innenstadt von Neckarsteinach als Lückenschluss geplant ist. Im Bereich des Plangebiets soll dessen Nutzung durch die Allgemeinheit mittels Dienstbarkeiten gesichert werden. Die Stromleitungen für die Beleuchtung liegen voraussichtlich unterhalb des Radweges, sodass auch Leitungsrechte zu besichern sind.

6. Wasserabfluss, Versickerung

Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es wird daher festgesetzt, dass Niederschlagswasser von befestigten Flächen soweit erforderlich vorzubehandeln und gedrosselt in die Vorflut (Steinach) einzuleiten ist. Hierfür ist ein Rückhaltevolumen herzustellen (vgl. Kap. B 10).

Auch wenn eine fachgerechte Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist, schließt dies eine breitflächige, dezentrale und oberflächige Versickerung nicht vollständig aus. Für Stellplätze, Fußwege und Platzflächen wird dementsprechend die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, allgemein versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der in Kapitel B 7 beschriebenen Einwirkungen von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) auf das Plangebiet und den beschriebenen Überschreitungen der hilfswise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind für die betroffenen Bereiche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen.

Die Planung stellt eine Konversionsmaßnahme auf einer ehemaligen Gewerbefläche dar und liegt zentral im direkten Anschluss an die Altstadt von Neckarsteinach sowie fußläufig zum Bahnhof. Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird an diesem Standort daher grundsätzlich befürwortet, zumal vergleichbare Alternativflächen mit geringeren Lärmeinwirkungen im Stadtgebiet von Neckarsteinach kaum gegeben sind. Auch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Bauflächen am Ostrand von Neckarsteinach unterliegen Lärmimmissionen von Bahnstrecke und Bundesstraße.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft, hierzu erfolgten zusätzliche schalltechnische Berechnungen und eine gesonderte Stellungnahme von Seiten des Gutachters (siehe HEINE + JUD vom 22.01.2026).

Als aktive Schallschutzmaßnahme gegenüber den Immissionen des Schienenverkehrs wurde die Errichtung einer Schallschutzwand südlich der Bahngleise schalltechnisch geprüft. Aufgrund der erhöhten Dammlage der Bahnanlagen wäre für eine wirksame Lärminderung für alle Geschosse der geplanten Wohnbebauung die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von über 6 m erforderlich. Eine derartige bauliche Anlage ist aus bautechnischen Gründen infolge der Dammlage nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand realisierbar. Darüber hinaus wird eine solche Schallschutzwand aus städtebaulichen und insbesondere denkmalpflegerischen Gründen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage als nicht verträglich beurteilt, da sie zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes führen würde. Die Maßnahme scheidet daher unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit aus.

Alternativ wurde die Ausbildung einer baulichen Verbindung der geplanten Gebäuderiegel untersucht, durch welche die Zwischenräume im Norden mittels einer durchgehenden Wand in Gebäudehöhe geschlossen würden. Durch eine solche Maßnahme könnten zwar die Zwischenräume als Außenwohnräume sowie die jeweils „innenliegenden“ Fassaden wirksam vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. Die Nord- sowie äußeren Fassaden der Gebäude wären hiervon jedoch weiterhin nicht erfasst. Zudem stehen dieser Lösung ebenfalls gewichtige städtebauliche und denkmalpflegerische Belange entgegen. Seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde wurde bereits zu Beginn der Planungen eine durchgängige Fassade ausdrücklich abgelehnt. Die Maßnahme ist daher mit den denkmalrechtlichen Zielsetzungen nicht vereinbar.

Zur Sicherstellung eines durchlässigen, möglichst durchgrüntem und aufgelockerten Wohnquartiers innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurde vor diesem Hintergrund bewusst von einem durchgehenden Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung abgesehen. Stattdessen sind die Gebäuderiegel in Nord-Süd-Richtung angeordnet, um sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Eine geschlossene Gebäudefassade würde zudem zu höheren, wenn auch nicht wesentlichen, Reflexionen für die nördlich der Bahnanlage gelegene Wohnbebauung führen (vgl. Stellungnahme HEINE + JUD vom 22.01.2026).

Vor dem Hintergrund, dass durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ein wirksamer Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erzielt werden kann, wird diesen Maßnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Grundsätzlich wurde auch die Lärmbelastung der Freianlagen im Plangebiet (wie u.a. Spielplatz der Wohnanlage) sowie die Außenwohnräume (Balkone, Terrassen) in die Abwägung einbezogen. Diese könnten durch entsprechend lange Schallschutzwände bzw. -fassaden deutlich vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. Durch den Einsatz von transparenten Verglasungen an den nördlichen Balkonen und Terrassen kann aber ein effektiver Schallschutz für den jeweils der Wohnung zugeordneten Außenwohnbereich erzielt werden. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten wie u.a. der Schlossberg sowie der geplante Radweg südlich des Plangebietes zur Verfügung stehen werden. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich vertretbar, dass die im Plangebiet vorgesehenen Grün- und Freiflächen nicht vorrangig der ruhigen Erholung dienen müssen, sondern ergänzende Funktionen innerhalb des Wohnquartiers übernehmen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für den Aufenthalt im Freien der Straßenverkehrslärm aufgrund seiner zeitlich nahezu permanenten Einwirkung im subjektiven Störimpfinden als stärker beeinträchtigend wahrgenommen wird als Schienenverkehrslärm, der sich im Wesentlichen auf kurzzeitige Immissionen während der Vorbeifahrt einzelner Züge beschränkt. Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Schönauer Straße auf 30 km/h im Abschnitt bis zur neu errichteten Kindertagesstätte konnte eine relevante lärmindernde Wirkung erzielt werden (vgl. Stellungnahme Heine + Jud vom 04.02.2026).

Zudem wird zur Minderung der nächtlichen Lärmbelastung der Wohnnutzungen im Osten die Zufahrt zur Tiefgarage überdacht. Durch diese bauliche Maßnahme werden zwar keine Immissionen aus dem Schienenverkehr reduziert; im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm jedoch in seiner Gesamtheit zu bewerten. Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt führt zu einer wirksamen Reduzierung der durch den Kfz-Verkehr verursachten Geräuschimmissionen und trägt damit insbesondere zur Verringerung der nächtlichen Lärmbelastung an der Ostfassade des Gebäudes bei. Die Maßnahme leistet somit einen ergänzenden Beitrag zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne der planerischen Abwägung.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraumbedarfs in Neckarsteinach liegen auch städtebaulich zwingende Gründe für die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken vor. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Bedarfs an kleineren Wohnungen für ein- bis zwei-Personen-Haushalte, die möglichst innenstadtnah und mit einer guten Anbindung an den ÖPNV realisiert werden sollen, um zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Aufgrund der Bahnlinie sind jedoch viele innenstadtnahen Wohngrundstücke in Neckarsteinach von vergleichbar hohen Lärmbelastungen betroffen, sodass vergleichbare Alternativstandorte nicht gegeben sind.

Im aktuell in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen ist die Entwicklung des im Osten des Stadtgebietes dargestellten „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ auch erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale vorgesehen. Die Stadt Neckarsteinach hat sich zunächst für die Entwicklung einer innenstadtnahen Konversionsfläche entschieden, bevor Außenentwicklungen in Betracht gezogen werden.

Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden daher folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes, entsprechend der Schalltechnische

Untersuchung (HEINE + JUD, 31.01.2025) sowie der ergänzenden Stellungnahme (HEINE + JUD, 04.02.2026), festgesetzt:

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen dürfen an den nordseitigen Fassaden des Teilbaugebiets WA 1 keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 umfassen Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitsräume, Büroräume sowie Unterrichts- und Seminarräume.

Eine konsequente Grundrissorientierung, die die Anordnung aller Schlaf- und Aufenthaltsräume einer Wohnung an lärmabgewandten bzw. lärmarmen Fassaden vorsieht, ist aufgrund der hohen Lärmbelastung bis in den Süden des Plangebiets nicht bzw. nur bei den südlichen Wohnungen möglich. Umso mehr ist auf die Einhaltung der Innenraumpegel durch die Ausbildung der Außenbauteile wie Fenster, Türen und Dächer gemäß DIN 4109 zu achten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

Um einen gesunden, ruhigen Schlaf bei ausreichendem Luftaustausch zu gewährleisten sind entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche und Fassadenabschnitte schalldämmte Lüftungselemente erforderlich. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Auf den Einbau von Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Darüber hinaus wird zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten die Anordnung von Außenwohnbereichen unzulässig ist, soweit nicht durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverglasung) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags eingehalten wird. Hier werden nur die Beurteilungspegel am Tag zugrunde gelegt, da ein nächtlicher Aufenthalt im Freien nicht zu berücksichtigen ist. Um den Beurteilungspegel von 62 dB(A) einzuhalten, ist aller Voraussicht nach erforderlich mindestens die nach Norden sowie im Anschluss daran einen Teil der nach Osten bzw. Westen ausgerichteten Balkon- bzw. Terrassenseite mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Ortsbildes, aber auch aus Gründen des Wasserhaushaltes und des Klimaschutzes, werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) den Rahmen für das Vorhaben vorgeben sollen.

Im Plangebiet sind innerhalb des Teilbaugebietes WA 1 nur begrünte Flachdächer zulässig, um eine zusätzliche Erhöhung durch geneigte Dachflächen zu vermeiden. Auch die ehemaligen Gewerbebauten der Druckerei waren mit Flachdächern ausgebildet. Zudem wird das begrünte Flachdach (vgl. Festsetzungen zur Dachbegrünung Kap. D 9) als Beitrag zum Klimaschutz befürwortet. Um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung östlich und südöstlich des Plangebiets zu schaffen und in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Neckarsteinach wird für das Ärztehaus im Teilbaugebiet WA 2 ein Satteldach mit Ziegeldindeckung in gedeckten Farben (z.B. rötliche oder bräunliche Töne, keine engobierten Ziegel) festgesetzt. Zudem wird die Ausgestaltung der Dachaufbauten reguliert. Im Übergang zu den „modernerem“ Flachdächern ist auch ein Satteldach mit unterschiedlich geneigten Dachflächen zulässig.

Für Nebenanlagen wird erst ab einer Grundfläche von 8 m² die Dachform auf begrünte Flachdächer begrenzt, um für kleinere Nebenanlagen einen gewissen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Aus gestalterischen Gründen und zur Gewährleistung einer möglichst harmonischen Dachlandschaft wird festgesetzt, dass Solarmodule bei der Errichtung von Hauptgebäuden mit geneigtem Dach parallel anzubringen oder in diese zu integrieren sind. Bei der Errichtung von Hauptgebäuden mit begrüntem Flachdach sind Aufständereien bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Damit werden die gestalterischen Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans grundlegend festgelegt; im Zuge der denkmalrechtlichen Genehmigung können darüber hinaus weitergehende Auflagen, beispielsweise zur Verwendung entspiegelter Module oder von Modulrahmen in angepasster Farbgebung, bestimmt werden.

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern Sie sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten in die Umgebung einfügen. Dabei wurde bestimmt, dass diese den Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung gemäß Gestaltungssatzung der Stadt Neckarsteinach zu entsprechen haben, deren Geltungsbereich direkt an der Kirchenstraße beginnt. Sie sind zudem nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies dient dem Schutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Um die Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinlebewesen sicherzustellen, sind Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird beschränkt und Mauern einschl. Gabionenwände als Einfriedung ausgeschlossen, um dem Charakter eines durchlässigen und offenen Wohngebietes zu entsprechen. Ein ggf. erwünschter Sichtschutz kann über die Pflanzung von Laubhecken erfolgen. Nadelgehölze sind aufgrund ihrer sehr geringen Bedeutung für die Biodiversität im Vergleich zu Laubgehölzen nicht zulässig. Die Festsetzung bzgl. Einfriedungen gelten für Zäune und Mauern entlang der Grenzen, nicht jedoch innerhalb des Plangebietes. Gerade im Bereich der Treppenanlage im Südosten oder zum Abfangen von Geländeunterschieden können kleinere Stützmauern erforderlich werden.

Um Sicherheitsstandards entlang der Bahnlinie zu gewährleisten, sind die Festsetzungen zu Einfriedungen für die nördliche Grenze und der hier verlaufenden Bahngleise ausgenommen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden getroffen, um eine Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation zu fördern. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung, insbesondere auf das Mikroklima, das Ortsbild sowie die Artenvielfalt. Sie stellen einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und Minderung der durch den Klimawandel bedingten Belastungen dar.

Private Grünflächen

Das Plangebiet überlagert sich teilweise mit den Gewässerrandstreifen entlang der Steinach. Dieser beträgt gemäß § 23 HWG zehn Meter im Außenbereich und 5 Meter im Innenbereich (vgl. Kap. B.10). Die betroffenen Bereiche werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt und mit entsprechenden Pflanzbindungen versehen. Sie dienen insbesondere dem Schutz des Gewässers und der Förderung der Uferentwicklung.

Die westliche Grünfläche GF 1 liegt nördlich des geplanten Radweges. Hier soll ein lockerer Strauchbestand aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie krautigen, extensiven Saumbereichen entwickelt werden, die den Übergang zur dort geplanten Kinderspielfläche bilden soll. Die östliche Grünfläche GF 2 grenzt unmittelbar an das Gewässer an und soll dementsprechend als naturnahes Ufergehölz entwickelt werden. Im Anhang der Begründung werden Empfehlungen zur Pflanzenauswahl vorgeschlagen, die vorzugsweise zu verwenden sind. Im Sinne des Gewässerschutzes ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig (vgl. § 23 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 HWG). Um die Vernetzung der Lebensräume entlang der Steinach sicherzustellen ist die Einfriedung der privaten Grünflächen nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind ggf. angrenzende Kinderspielplätze.

Begrünung der Flächen

Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Freiflächen bzw. Gartenflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten und Kunstrasenflächen, die für die heimische Fauna, insbesondere Vögel und Insekten, wertlos sind und das Mikroklima aufgrund der Überdeckung mit Schotter, Folien oder ähnlichen Geweben erhöhen und eine Versickerung meist nahezu vollständig verhindern, werden ausgeschlossen. Hiervon nicht berührt sind überbaute Flächen wie unter anderem Traufstreifen entlang der Gebäude oder vergleichbare andere zulässige Nutzungen. Auch die Anlage von Trittssteinen oder naturnahen, pflanzen- und artenreichen Steingärten ist nach wie vor möglich, da hier eine Begrünung vorliegt. Ausgenommen von der Festsetzung sind außerdem Fallschutzbeläge im Umfeld von Spielgeräten für Kinder, sodass eine sichere Nutzung der Spielgeräte ermöglicht wird.

Baumpflanzungen

Großkronige Laubbäume beeinflussen das Mikroklima über ihre Transpiration und ihren Schattenwurf und tragen somit wesentlich zur Aufenthaltsqualität der Freiflächen und Lebensqualität im Wohngebiet bei. Daher ist je angefangene 500 m² unbefestigter Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu gliedern. Erhaltenswerte Bestandsbäume außerhalb der privaten Grünflächen können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Um die Vitalität der Bäume zu gewährleisten, ist pro Baum ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Pflanzgruben sind im Sinne des Schwammstadtprinzips möglichst als Baumrigolen auszugestalten, um das anfallende Niederschlagswasser den Bäumen zur Verfügung zu stellen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, ist zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat einzubauen, um Schädigungen durch Verdichtung im Wurzelraum zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen ist grundsätzlich auf unterirdisch verlaufende Leitungen zu achten und die festgesetzten Abstände einzuhalten, um Sachschäden zu vermeiden.

Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind auf mind. 80% der Dachfläche als begrüntes Retentionsdach auszuführen. Um eine entsprechende Wasseraufnahmefähigkeit und -rückhaltung sicherzustellen werden die Stärke und Eigenschaften des Vegetationssubstrates festgesetzt. Auf Flachdächern von Nebenanlagen (ab einer Grundfläche von 8 m²) sowie auf der Überdachung der Zufahrt zur Tiefgarage ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Durch die Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswasser wird zum natürlichen Wasserkreislauf beigetragen und die Vorflut entlastet. Um sowohl die Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch die Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Dach zu gewährleisten, sind auf den zu begrünenden Flachdächern Bauweisen zu wählen, die eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ermöglichen. Nebenanlagen werden hier erst ab einer Grundfläche von 8 m² erfasst, um den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Mindestüberdeckung Tiefgarage

Durch Festsetzung einer mindestens 60 cm starken Vegetationstragschicht für die Tiefgaragenüberdeckung wird gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und begrünt werden können. Für eine Baumpflanzung ist dagegen aber eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht erforderlich. Zu empfehlen sind automatisch bewässerte Pflanzflächen oder Hochbeete, die auch seitlich durchlässig sind, um eine möglichst breitflächige Durchwurzelung horizontal zur Tiefgaragendecke zu ermöglichen. Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen erfolgen und eine Speicherung des Niederschlagswasser erzielt werden. Dies dient der Durchgrünung des Plangebiets.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung im Teilbaugebiet WA 1 dienen insbesondere der städtebaulichen Einbindung eines möglichst durchgrüneten Wohngebietes in das denkmalgeschützte Umfeld. Die Vorgaben zur Pflanzdichte, Bodenraum und Pflanzstreifen gewährleisten eine langfristig funktionale und ästhetisch wirksame Begrünung. Zu empfehlen sind mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung sowie automatisch bewässerte Pflanzflächen, um eine flächige Begrünung zu entwickeln.

10. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund des Eingriffs, der durch das Vorhaben zumindest im planungsrechtlichen Außenbereich entsteht, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die zur Sicherung dieser Maßnahmen festgesetzt werden. Die aufgrund des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf externen Ausgleichsflächen aus einem Ökokonto. Hierzu erfolgt eine entsprechende Zuordnung. Eine Festsetzung nicht möglich ist, da die Ausgleichsfläche außerhalb des Stadtgebietes von Neckarsteinach liegt. Zugeordnet wird eine Teilfläche des Flst. Nr. 13 in der Flur 1 der Gemarkung Unter-Mossau, der Gemeinde Mossautal (Odenwaldkreis). Die Anerkennung der Ökokontomaßnahme erfolgte mit Bescheid vom 10.09.2025 (AZ: V.50 148-314-26/12/033/25) durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises. Die Bereitstellung der auf der Ökokontofläche generierten Punkte ist über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich wird auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Im Plangebiet konnten Mauereidechsen festgestellt werden, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für diese Tierart ist als CEF-Maßnahme (vorlaufende Ersatzmaßnahme) die Herstellung eines mind. 500 m² großen Eidechsenhabitats im Plangebiet umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten. Diese CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldfreimachung umzusetzen und muss dann funktional wirksam sein. Da die vorgesehene Fläche im Norden in Teilen erst nach Abschluss des Hochbaus fertig gestellt werden kann, wird ermöglicht, eine temporäre Fläche auch außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs während der Bauzeit so zu gestalten, dass die Funktion als Eidechsenhabitat erreicht wird. Dies ist über die Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

Aufgrund der Nähe zur Steinach sowie dem südlich gelegenen Waldgebiet erfolgt eine Festsetzung zum Insektenschutz zur Außenbeleuchtung. Die Außenbereiche sind, soweit eine Beleuchtung erforderlich ist, mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Verwendung von Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

Durch die Nähe des benachbarten Waldes sind zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen auch hier Maßnahmen erforderlich und wurden festgesetzt. Bei größeren Glasflächen (z.B. verglaste Loggien) sind neben der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%) diese auch entsprechend vogelschonend auszubilden z.B. durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), durch flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), oder durch das Montieren von Insektenschutzgittern erfolgen. Die vogelschonende Ausbildung ist ab einer Fensterfläche von 5 m² vorzunehmen, da sich ab dieser Flächengröße das Kollisionsrisiko bereits deutlich erhöht.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt zwar teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die festgesetzten Bauflächen beschränken sich jedoch auf den Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Plangebiet wird kein gänzlich neues Baurecht geschaffen, sondern das vorhandene Baurecht, das eine gewerbliche Nutzung ermöglichte, umgewandelt.

Da sich der westliche Teilbereich des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren gem. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden anhand der Kompensationsverordnung (KV) von Hessen (Stand: 10.11.2018) durch die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungssituation bilanziert. Es wird dazu auf das Kapitel J des Umweltberichtes verwiesen. Ein Ausgleichserfordernis besteht nur für den planungsrechtlichen Außenbereich. Der Ausgleich erfolgt über eine externe Ökokontofläche (vgl. Umweltbericht Kap. K).

Ein Verlust naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen ist nicht zu verzeichnen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor. Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG erfolgen nicht.

Auf die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurde dezidiert im Umweltbericht eingegangen, auf den hier verwiesen wird.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) erstellt (GSP, 15.05.2025).

Laut Gutachten sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- **V 1** Durchführung einer Umweltbaubegleitung zum Artenschutz
- **V 2** Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubezeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V 3** Umsiedelung und Vergrämung von Mauereidechsen
- **V 4** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- **V 5** Vermeidung von Lichtverschmutzung und der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Ferner sind für Mauereidechsen folgende vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig:

- **CEF 1** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Mauereidechsen

Für vertiefte Informationen wird auf den Umweltbericht bzw. das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) verwiesen. Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag gesichert. Grundsätzlich kann der Bebauungsplan somit vollzogen werden.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Im Südwesten südlich der Steinach befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich zwei NATURA 2000-Gebiete: das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und das europäische Vogelschutzgebiet DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“.

Eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete erfolgte in einer FFH-Vorprüfung (GSP, 15.05.2025). Im Ergebnis konnten keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete festgestellt werden, insbesondere da in großen Teilen des Plangebietes schon früher eine Bebauung bestand. Weitere Details sind dem Umweltbericht bzw. dem Gutachten selbst zu entnehmen.

F BODENORDNUNG

Die Flächen (mit Ausnahme der Verkehrsflächen) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. Investors. Maßnahmen zur Bodenordnung sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

GeoTerton (2025): Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für einen Wohnkomplex mit gemeinsamer Tiefgarage, BV Wohnanlage hinter dem Schlossberg, Projektnr. B252602, Mössingen, 03.11.2025.

GeoTerton (2026): WRRL-Fachbeitrag, Schutzgut Grundwasser – Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG, Grundwasserkörper DEHE_2389_6201_BY, BV Wohnanlage „Hinter dem Schlossberg“, Projektnr. B255002, Mössingen, 29.01.2026_V2.

GSP (2025): FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“, Stadt Neckarsteinach, Nürnberg, 15.05.2025.

GSP (2025): Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“, Stadt Neckarsteinach, Nürnberg, 15.05.2025.

Heine + Jud (2025): Schalltechnische Untersuchung, B-Plan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014/t2, Stuttgart, 31.01.2025.

Heine + Jud (2026a): Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014-b1, Stuttgart, 22.01.2026.

Heine + Jud (2026b): Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014-b2, Stuttgart, 04.02.2026.

Tintelnot Consult GmbH und Ingenieurbüro Roth & Partner (2020): Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Beratung, Neubebauung „Schönauer Straße“ Flst. 160/5, 69239 Neckarsteinach, Heidelberg/Karlsruhe, 23.12.2020.

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Ein Vorhabenträger plant nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach die Errichtung von Wohngebäuden auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ im Regelverfahren aufgestellt werden.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten, wird grundsätzlich für alle Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.52. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurde sofern erforderlich auch das angrenzende Umfeld mit einbezogen.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Die Planung sieht eine Errichtung von Wohngebäuden, Stellplatzflächen sowie Tiefgaragen und einen Spielplatz vor. Im Süden wird das Plangebiet durch einen geplanten Radweg gequert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.52 ist ca. 1,08 ha groß und umfasst eine Brachfläche, auf der bis Mitte der 1970er-Jahre eine Lederfabrik und danach bis 2018 eine Druckerei betrieben wurde. Seit 2022 sind deren Betriebsgebäude abgerissen, sodass das Gelände derzeit brach liegt. Die Fläche wird im Norden durch die Neckartal-Bahn und im Süden durch Baum- und Gehölzbestand entlang der Steinach begrenzt.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal vier Vollgeschossen zulässig, es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf 136,70 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Kirchenstraße im Osten.

Im Süden verläuft ein geplanter Radweg durch den Geltungsbereich, dessen Fortführung in Richtung Westen im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ geregelt wird.

Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ausgleichsflächen aus einem externen Ökokonto zugeordnet.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Gemäß dem REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010 liegt der Geltungsbereich in einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und zudem auf kleiner Fläche auch in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Teilweise überlagert das „Überschwemmungsgebiet der Steinach“ und das dazugehörige „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ das Plangebiet. Zudem wird das Plangebiet geringfügig sowohl von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Im derzeit wirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (2006) der Stadt Neckarsteinach ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets ist der Verlauf einer geplanten Hauptverkehrsstraße (sog. „Absauger Schönau“) sowie symbolhaft eine Versorgungsanlage für Elektrizität (Transformatorstation) dargestellt. Der FNP/LP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im LANDSCHAFTSPLAN der Stadt Neckarsteinach (2004) wurde das Plangebiet dem Leitbildraum „Siedlungsbereiche“ mit u.a. folgenden Entwicklungszielen zugeordnet:

- Erhaltung des landschaftsprägenden Vierburgeneckes und der denkmalgeschützten Ensembles im Siedlungsbereich
- Förderung von flächen- und ressourcensparendem Bauen und Wohnen, sowie von Maßnahmen zur Rücknahme und Vermeidung von Versiegelungen
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen im Siedlungsbereich und am Siedlungsrand, insbesondere entlang von Fließgewässern und im Auenbereich, zur Erreichung eines durchgängigen Biotopverbundes
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, einer landschaftsangepassten Bauweise, einer landschaftsgerechten Durchgrünung der Bauflächen und einer Eingrünung der Siedlungsränder
- Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Siedlungsbereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Menschen und den klimatischen Ausgleich
- Erhaltung der klimatischen Funktionalen im Bereich der Talauen durch die Vermeidung neuer Barrieren für den Kalt- und Frischluftabfluss

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist die im Süden angrenzende Steinach mit einer linienhaften Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Renaturierung von Fließgewässern“ überlagert.

Im GEWÄSSERENTWICKLUNGSPLAN zur Steinach ist der Bereich auf Höhe des Plangebiets in den Gewässerabschnitt Nr. 77 eingeteilt (Planungsbüro PLESSING 2004). Der Gewässerentwicklungsplan gibt verschiedene Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und des Umbaus an (siehe Abbildung 6).

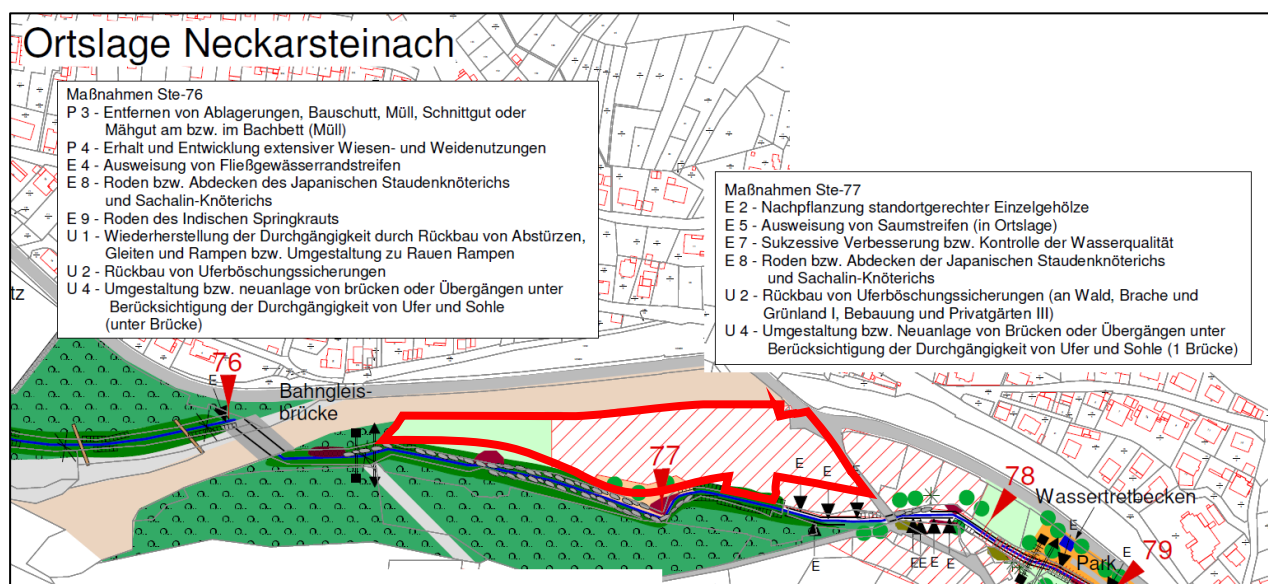


Abbildung 6: Auszug aus dem Bestands- und Maßnahmenplan des Gewässerentwicklungsplanes der Steinach (PLANUNGSBÜRO PLESSING 2004) mit Lage des Planbereichs des BP Nr. 1.52 (rot umrandet).

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Geo-Naturparks „Bergstraße-Odenwald“. Nach § 27 BNatSchG ist ein Naturpark u.a. für die Erholung besonders geeignet und soll der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen. Ziel ist auch die „Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzungen geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt“.

D BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ liegt größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der westliche Teil, sowie ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebiets liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es handelt sich um eine Konversionsfläche.

Der Großteil des ca. 1,08 ha großen Geltungsbereichs war bis zum Abriss der Gewerbegebäude 2022 gewerblich genutzt und wird heute von einer Brachfläche geprägt. Im Westen befindet sich im Plangebiet eine Wiesenbrache mit angrenzenden Gehölzbeständen. Im Norden wird das Plangebiet von der Neckartalbahn und im Süden von Baum- und Gehölzbeständen entlang der Steinach begrenzt. In früheren Jahrzehnten war das Plangebiet nahezu vollständig von den gewerblichen Bauten der Lederfabrik bestanden, die bis Mitte der 1970er-Jahre in Betrieb war.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Fläche ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen als gering zu bewerten.

2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wurde im Plangebiet ursprünglich von dem Bachlauf der Steinach und damit aus Anschwemmungen der Haupt- und Nebentäler bestimmt (vgl. GEOLOGISCHE KARTE 6518 HEIDELBERG NORD und 6519 EBERBACH). Gemäß Bodenviewer Hessen dominieren ursprünglich Böden fluvialen Ursprungs aus kolluvialen Sedimenten im Übergang zu Auensedimenten. Allerdings wurde der Großteil der Böden im Plangebiet bereits durch die früheren Nutzungen anthropogen verändert und entsprechen nicht mehr dem ursprünglichen Zustand.

Im Planbereich liegen aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzungen überwiegend gestörte Bodenfunktionen (u.a. hinsichtlich Lebensraumfunktion, Regulierung Wasser- und Nährstoffkreislauf) vor. Darunter sind auch heute noch Flächen versiegelt (z.B. Einfahrtsbereich) oder durch andere Einflüsse beeinträchtigt (verbautes Ufer). Zu den natürlichen Funktionen des Bodens gehören insbesondere die Bereiche Lebensraum für Pflanzen, natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt. Die natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich sind deutlich beeinträchtigt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein früher bereits bebautes Areal handelt, liegen daher auch keine detaillierten Bewertungen der Bodenfunktionen im Plangebiet vor (BodenViewer Hessen).

Gemäß der Baugrunduntersuchung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) wurden bei den durchgeführten Untersuchungen künstliche Auffüllungen angetroffen, die eine unterschiedliche Mächtigkeit zwischen 0,3 m bis maximal 3,1 m unter GOK aufweisen, meist aber eine Mächtigkeit von ca. 1 m bis 2 m haben. Die Auffüllungen bestehen aus schwach schluffigen, steinigen Kies-Sand-Gemischen mit Beimengungen von mineralischen Fremdstoffen wie Asphaltresten, Ziegelbruch, Bauschutt, Betonbruch und Asche. Unter den Auffüllungen folgen zum Teil Böden aus überwiegend feinsandigen

Schluffen mit geringen Kies- und Tonanteilen und direkt steiniger, sandiger, schwach schluffiger Kies. Diese Verhältnisse wurden bei einer weiteren Baugrunduntersuchung im Jahr 2025 im Wesentlichen bestätigt (GEOTERTON, 03.11.2025).

Schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG sowie Altlasten oder Altablagerungen waren zu erwarten, da das Plangebiet auf dem Betriebsgelände einer ehemaligen Lederfabrik liegt, die der Branchenklasse 5 zuzuordnen war und gemäß „Handbuch Altlasten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ein sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt (Bodenschutzfachliche Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, 28.08.2020). Im Rahmen der baugrundtechnischen Erkundung konnten bei verschiedenen Bodenproben erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte und erhöhte PAK-Gehalte festgestellt werden. Dementsprechend wurden Teile der Auffüllungen nach den Bewertungsklassen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand 01.09.2018 bzw. LAGA M 20 Boden (2004)³ in Belastungsklasse Z2 und > Z2 eingestuft. Zudem wurden flächendeckend erhöhte Cadmium-Werte (Z2) und leicht erhöhte Arsen-Werte auf dem Gelände festgestellt sowie punktuell auch geringfügig erhöhte Chrom-Werte (Z1.1) festgestellt.

LHKW-Konzentrationen in der Bodenluft im Geltungsbereich liegen mit einem maximalen Wert von 1,40 mg/m³ deutlich unter dem VwV Orientierungswert⁴ von 10 mg/m³, der hier im Gutachten hilfsweise herangezogen wurde, da die BBodSchV keine Prüfwerte aufführte.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden ist aufgrund des veränderten Bodenkörpers als gering einzustufen, im Hinblick auf die zu beachtenden Punkte zu Bodenbelastungen hat es aber eine hohe Bedeutung.

3. Schutzgut Wasser

Stillgewässer, festgesetzte Wasserschutz- oder Heilquellengebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt nördlich der Steinach, ein Fließgewässer III. Ordnung, die im planungsrechtlichen Außenbereich über einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 1 HWG verfügt. Im östlichen Plangebiet beträgt dieser aufgrund der Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB dagegen 5 m. Im Südosten und im Südwesten liegen Teile des Gewässerrandstreifens im Plangebiet.

Die naturbedingt tief eingeschnittene Steinach (Kerb-Sohlental) weist aufgrund der teils intensiven Umnutzungen eine deutlich bis sehr stark und sogar vollständig veränderte Gewässerstrukturgüte auf (vgl. GEWÄSSERSTRUKTURGÜTE-KARTIERUNG 1999, Neukartierung 2013).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) wurden im Plangebiet Grund- und Schichtwasserstände zwischen 2,1 m u. Geländeoberkante (GOK) und 4,0 m u. GOK angetroffen. Auch hier konnten mit den Baugrunduntersuchungen im Jahr 2025 diese Ergebnisse bestätigt werden (GEOTERTON, 03.11.2025). Es wurden außerdem zwei Bohrungen zu Grundwassermessstellen ausgebaut, um über einen längeren Zeitraum Erkenntnisse über die tatsächlichen Grundwasserstände zu erhalten. Die Messungen liefen im Zeitraum von 19.08. bis 14.10.2025. Die Grundwasserstände reagierten deutlich auf Niederschlagsereignisse während der Aufzeichnungen. Während des Messzeitraums konnten Schwankungen der Grundwasserstände von 0,45 m bzw. 0,60 m festgestellt werden. Aufgrund der Topographie und der wasserdurchlässigen Kiesschichten im Untergrund ist daher mit „schwebendem“ Grundwasserspiegel bzw. einer mit der Höhe des Wasserstands der Steinach

³ Die LAGA M 20 ist durch die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09.06.2021, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.07.2023, abgelöst worden.

⁴ Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen; Erlass des Sozialministeriums und des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 16. September 1993, Fassung vom 1. März 1998

kommunizierenden Schichtwasserführung zu rechnen. Als Bemessungswasserstand (höchster anzunehmender Grundwasserstand plus Sicherheitszuschlag von 1,0 m) wurde eine Höhe von 123,0 m ü. NN ermittelt.

Unter den auf dem Gelände festgestellten erhöhten Cadmium- und Arsen-Werten, wurde eine Probe mit deutlich erhöhtem Cadmium-Wert (Belastungsklasse Z2) im Bereich des Gewässer- randstreifens festgestellt (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020). Im Gutachten konnte eine mögliche Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser anhand der Eluatwerte der abfalltechnischen Untersuchungen aus den Bodenproben aber ausgeschlossen werden.

Die durchschnittliche Grundwasserergiebigkeit wird für das Steinachtal mit 2 - 5 l/s angegeben, das den Verhältnissen des hiesigen Buntsandsteins entspricht. Versickerungsversuche wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht durchgeführt.

Für die Steinach ist ein Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt (Verordnung vom 06.07.1993), weshalb mit Überschwemmungsereignissen entlang der Steinach gerechnet werden muss. Im Südosten liegt ein kleiner Teil des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, weitere Bereiche im Südosten liegen innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (u.a. HQ_{extrem}).

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist als mittel einzustufen.

4. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Neckarsteinach kann als gemäßigt ozeanisch bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und nicht allzu kalte Winter. Die mittlere Tagesmitteltemperatur liegt im Bereich von 8,1 – 10,0 °C. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat (vgl. KLIMAPORTAL HESSEN).

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1961 bis 1990 beträgt im Neckartal zwischen 800 und 1000 mm/Jahr (HLUG 2000). Die Niederschläge fallen überwiegend im Winter, während es im Frühjahr und Herbst zu Trockenperioden kommt. Die mittlere jährliche Anzahl der Tage mit Nebel ist im Neckar- und Steinachtal mit 50 - 70 Tagen relativ hoch. Infolge verringerten Luftaustausch kann Talnebel länger anhalten und Luftschadstoffe sich im bodennahen Luftraum konzentrieren. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) dauert im Neckartal etwa 230 bis 250 Tage an.

Die Windverhältnisse im Plangebiet sind stark durch das Neckar- und Steinachtal beeinflusst. Gerade durch das bewegte Relief kommt es lokal zu wechselhaften Windverhältnissen. Das Steinachtal stellt eine Luftleit- und -sammelbahn dar, in der die Kalt- und Frischluft von Nordwesten in Richtung Südosten nach Neckarsteinach abfließt und dort zum klimatischen Ausgleich beitragen kann. Die angrenzenden Gehölzbereiche und Waldflächen tragen zur Frischluftentstehung bei.

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage an einer Hauptverkehrsstraße relevant. Wesentliche Emittenten für verkehrsbürtige Luftschadstoffe stellt hier der Verkehr auf der Landesstraße 535 dar. Aufgrund der umliegenden Waldflächen und der guten Durchlüftung ist ein Vorliegen nennenswerter Luftbelastungen aber nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird als gering bewertet.

5. Schutzgut Pflanzen sowie Biotop- und Nutzungstypen

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen, Biotop- und Höhlenbäume sowie des Lebensraumpotenzials erfolgte am 19.04.2023 und eine Aktualisierung am 12.05.2025. Dabei wurde

auch geprüft, ob geschützte Lebensräume nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG oder geschützte, seltene oder gefährdete Pflanzenarten vorkommen.

Nach Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzungen und dem Abriss der Gebäude ist der Großteil des Plangebiets derzeit durch eine Brachfläche geprägt, die im Norden durch die Neckartal-Bahn und im Süden durch Gehölze sowie einen schmalen Galeriewald entlang der Steinach begrenzt wird. Die verbleibenden Bereiche im Westen stellen sich als Wiesenbrache mit angrenzenden Hecken- und Gehölzbeständen dar. Auch im Osten des Plangebiets gibt es noch Gehölzbestand der früheren Freiflächen und eine Baumgruppe an der Kirchenstraße. Ein Teil des östlichen Plangebiets ist im Bereich der früheren Zufahrt und der Stellplätze auch noch mit Betonsteinen gepflastert.

Die Brachfläche wurde nach Abriss der Gewerbegebäude im Jahr 2022 zur Baustelleneinrichtung für andere Bauvorhaben bis zum Winter 2023/24 genutzt, so dass es dort immer wieder zu Haufwerkumlagerungen gekommen ist und sich keine dauerhafte Vegetation auf diesen Flächen einstellen konnte. Sie ist noch sehr stark von Rohbodenflächen geprägt, seit Frühling 2024 konnte sich allmählich aber wieder krautige Vegetation wie Horn-Klee (*Lotus corniculatus*), Acker-Senf (*Sinapis arvensis*), Feld-Kresse (*Lepidium campestre*) oder Große Karde (*Dipsacus sylvestris*) auf den Flächen etablieren. Auf der im Westen angrenzenden Wiesenbrache treten u.a. Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Labkraut (*Galium spec.*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Behaarte Segge (*Carex hirta*), und teils auch beginnende Gehölzsukzession u.a. mit Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) auf, sowie randlich auch Neophyten wie Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) oder Staudenknöterich (*Fallopia spec.*).

Der daran südlich angrenzende schmale Saum eines Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes besitzt eine wenig ausgeprägte Krautschicht. Hier treten u.a. Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus et platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und vereinzelt der Gartenflüchtling Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) auf. Südlich davon folgt das verbaute Ufer der Steinach. Bei den Erfassungen war das Wasser klar mit geringer Sedimentfracht. Flutende Gewässervegetation konnte nicht festgestellt werden.

Ein echtes Ufergehölz kommt erst außerhalb des Plangebietes im Westen entlang des Steinachufers vor. Als Hauptbaumarten treten hier Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), verschiedene Weiden (*Salix spec.*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*) auf. Die Saumvegetation wird durch Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Bärlauch (*Allium ursinum*) und Efeu (*Hedera helix*) eingenommen. Teilbereiche davon können als geschützter Lebensraum nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG eingestuft werden.

Das südliche Ufer auf der gegenüberliegenden Seite des Gewässers außerhalb des Plangebiets ist größtenteils durch einen Eichen-Hainbuchenwald charakterisiert.

Neophyten wie Staudenknöterich (*Fallopia spec.*) und Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) treten teilweise entlang der Uferböschung und v.a. auf der Wiesenbrache im Westen auf.

Parallel zur Neckartalbahn treten Gehölzsäume und Hecken auf, die sich u.a. aus Brombeere, Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) zusammensetzen. Die Gehölze unterliegen regelmäßigen Pflegeschnitten zur Wahrung der Verkehrssicherheit entlang der Bahntrasse.

Seltene und gefährdete Pflanzenarten konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der großen Brachflächen und der nur wenigen Baum- und Gehölzbestände als gering bewerten.

6. Schutzgut Tiere

Für den geplanten Radweg im Süden (BP Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“) wurden 2023 im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Vorkommen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfasst. Das Untersuchungsgebiet der faunistischen Erfassungen umfasste dabei auch den Geltungsbereich des BP Nr. 1.52. Weitere potenziell vorkommende Arten konnten anhand der aktuellen Lebensraumausstattung abgeschätzt werden oder es erfolgten Einzelfallüberprüfungen.

Für **Fledermäuse** weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet auf. Baumquartiere konnten während der Begehungen des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt werden, da (noch) keine älteren Bäume mit Baumhöhlen oder anderen nutzbaren Strukturen vorhanden sind. Um Hinweise auf jagende Arten und Quartiere in der Umgebung zu bekommen, erfolgten von Mai bis August 2023 stationäre Rufaufzeichnungen mithilfe von zwei BatCordern im Rahmen von sechs Erfassungs Nächten (22.05. bis 23.05.2023, 03.07. bis 04.07.2023 und 12.08. bis 13.08.2023) im Untersuchungsgebiet. Ergänzend zu den Rufaufzeichnungen wurden zwei Netzfänge am 03.07.2023 und 14.08.2023 für jeweils 4 Stunden an der Steinach durchgeführt (Kartierung durch ARNOLD 2023). Nachgewiesen werden konnten Aktivitäten von fünf Fledermausarten und zwar Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) und Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*).

Weitere Arten wären zumindest auch sporadisch bei der Jagd zu erwarten, wie z.B. Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) oder das akustisch schwieriger nachzuweisende Braune Langohr (*Plecotus auritus*). Von beiden Arten gibt es Nachweise in und um Neckarsteinach.

Aus den Rufergebnissen abgeleitet wird eine Wochenstube der Zwergfledermaus im Ortsbereich von Neckarsteinach vermutet, die den Lauf der Steinach sowie die bachbegleitende Vegetation als Leitlinie nutzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Arten während der nächtlichen Jagd grundsätzlich den Untersuchungsbereich nutzen und sie entlang der Baum- und Gehölzbestände jagen.

Für **Vogelarten** stellt das Plangebiet sowohl Brut- als auch Jagd-/Nahrungshabitat dar. Im Rahmen der Brutvogelkartierung von Februar bis Juni 2023 konnten im Untersuchungsgebiet 44 Vogelarten nachgewiesen werden (Kartierung durch GRIMM 2023). Sicher brütend oder mit Brutverdacht konnten 38 Vogelarten festgestellt werden. Für weitere sechs Arten konnte lediglich eine Brutzeitfeststellung gemacht werden (Eisvogel, Waldbaumläufer), waren Nahrungsgäste oder überflogen das Gebiet (Graureiher, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke).

Unter den Vogelarten, die entlang von Gewässern brüten, konnte direkt südlich des Geltungsbereichs ein Revierzentrum der Wasseramsel (*Cinclus cinclus*) festgestellt werden. Die Wasseramsel brütet im Nistkasten unter der Brücke am Kirchenweg. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) konnte entlang der Steinach im Westen beobachtet werden. Von der Gebirgsstelze und der Wasseramsel konnte während der Begehungen 2023 auch jeweils eine Brut an der Forstweg- bzw. Bahnbrücke im Westen festgestellt werden.

Unter den gehölz- und baumbrütenden Arten befinden sich überwiegend häufige Arten. Ein Revierzentrum des Pirols (*Oriolus oriolus*) konnte im Waldbereich am Schlossberg südlich des Plangebietes festgestellt werden. Der Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) wurde ebenfalls auf dem Hang zur Mittelburg und die Dohle (*Coloeus monedula*) mit Brutplätzen an der Mittelburg verortet. An Spechten konnte der Buntspecht (*Dendrocopos major*) und der Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) im Umfeld brütend nachgewiesen werden.

Unter den gebäudebrütenden Vogelarten waren Haussperling (*Passer domesticus*), Bachstelze (*Motacilla alba*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) vertreten. Sie haben ihre Neststandorte vermutlich an Gebäuden im angrenzenden Siedlungsbereich.

Horste von Greifvögeln und Eulen konnten nicht erfasst werden. Rufende Altvögel des Waldkauzes (*Strix aluco*) wurden im Umfeld festgestellt, es gab aber keinen sicheren Brutnachweis. Sperber (*Accipiter nisus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wanderfalke (*Falco peregrinus*)

wurden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast beobachtet. Von ihnen sind im Stadtgebiet Brutplätze bekannt.

Für die Artengruppe der **Reptilien** liegen im Plangebiet v.a. durch die Böschungs- und Saumbereiche entlang der nördlichen Grenze hin zur Bahntrasse teils potenziell nutzbare Lebensraumstrukturen vor. Große Teile des Plangebietes waren aber durch die frühere gewerbliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung nicht nutzbar. Auch durch die im Anschluss durchgeführte Nutzung zur Baustelleneinrichtung und als Lagerfläche für Haufwerke gab es zumindest bis zum Winter 2023/24 hier kein größeres Potenzial. Gerade im Süden sind die Flächen entlang der Steinach auch durch den Gehölzbestand bzw. den Schlossberg verschattet. Grundsätzlich ist in Neckarsteinach mit Vorkommen der Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) zu rechnen (vgl. AG ÄSKULAPNATTER 2014, 2017). Bei Begehungen am 24.07.2023 konnten keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden, aber mehrere Individuen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nördlich der Bahntrasse an einer Steinmauer an der Schönauer Straße. Bei einer aktuellen Begehung am 12.05.2025 wurden erstmals auch im Plangebiet drei Mauereidechsen in den Randbereichen im Nordosten und Osten festgestellt, die offensichtlich eingewandert waren. Aufgrund der Nutzungshistorie kann es sich hier nicht um ein langjährig etabliertes Vorkommen handeln.

Das Vorkommen von **Amphibien** ist im Steinachtal aufgrund der Habitatstrukturen offenkundig. Für Amphibien fehlen aber Laichgewässer im Plangebiet, diese sind hier nur im Sommerlebensraum zu erwarten.

Für **Wirbellose** stellt die Wiesenbrache im Übergang zur Brachfläche und den Gehölzbeständen Lebensraum für verschiedene Arten dar (z.B. Käfer, Spinnen, Falter, Heuschrecken). Gerade die Brachfläche stellt mit dem noch geringen Bewuchs einen wärmebegünstigten Lebensraum dar. Hier konnten am 24.07.2023 auch einzelne Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) nachgewiesen werden, die v.a. im Bereich der Bahntrasse häufig anzutreffen sind und von dort ausstrahlt. Besonders spezialisierte Arten (insbesondere von totholzbewohnenden Käfern) sind ansonsten aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen oder fehlender Wuchsorte von Wirtspflanzen nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist zum aktuellen Kenntnisstand als mittel einzustufen.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität der Landschaft bzw. eines Landschaftsraumes dar. Auch Aspekte wie Vielfalt von Habitatstrukturen und der Biotopverbund (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung etc.) sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst wurde für das Schutzgut Tiere mit einer mittleren Bedeutung für den Bestand bewertet und für das Schutzgut Pflanzen mit gering. Das Plangebiet ist aufgrund der wenigen Gehölzbestände, der Wiesenbrache und der Brachfläche nur mäßig strukturreich, sodass eine eher mittlere biologische Vielfalt vorliegt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird ebenfalls als mittel eingestuft.

8. Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mit Lärmschutz, Luftreinhaltung und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern) sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN SÜDHESSEN (2000) wurde dem gesamten Sandsteinodenwald eine zu erhaltende, sehr hohe Erlebnis- und Erholungsqualität zugeschrieben. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und nicht für diese erschlossen. Entlang der Schönauer Straße und südlich der Steinach verlaufen Wanderwege.

Planungsrelevante Lärmimmissionen treten durch Straßenverkehr (L 535) und durch die S-Bahn-Strecke bzw. Bahnlinie Heidelberg-Eberbach auf, die unmittelbar nördlich entlang des Plangebiets verlaufen. Es wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung erstellt (HEINE + JUD INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK, 4014/t2 vom 31.01.2025), in der die für das Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sowie die von dem Geltungsbereich ausgehenden Schallemissionen für den Prognosezeitraum 2035 ermittelt und beurteilt wurden (siehe Begründung Kap. B.7). Im Prognose-Nullfall, also ohne die zukünftigen Auswirkungen der Planung, kommt es durch die zu erwartenden Schallimmissionen im Jahr 2035 entlang der Schönauer Straße bereits zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen bzw. auch der um 4 dB höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA). Es wurden bei den gutachterlichen Berechnungen Pegelwerte von 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts im nördlichen Teil des Plangebiets, das den Emissionsorten am nächsten gelegen ist, erreicht. Dabei wird auch die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht oder sogar überschritten. Aufgrund der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Schönauer Straße auf 30 km/h, die zu einer deutlichen Minderung der straßenbürtigen Verkehrsimmissionen führt, erfolgte durch HEINE + JUD eine ergänzende Stellungnahme (05.02.2026). Die oben beschriebenen Beurteilungspegel fallen durch die zusätzliche Geschwindigkeitsreduzierung um etwa 2 bis 3 dB geringer aus, die Grenze der Gesundheitsgefährdung wird tags und nachts nicht überschritten.

Zu bestehenden lufthygienischen Belastungen wurden bisher keine Untersuchungen durchgeführt bzw. liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten Durchlüftung des Gebietes keine besondere Belastung durch Luftschadstoffe vorliegt.

Im Rahmen der baugrundtechnischen Erkundung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) konnten bei verschiedenen Bodenproben erhöhte Parameterwerte festgestellt werden. Für den Ist-Zustand sind hier keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da eine Gefährdung von Menschen durch Kontakt mit belasteten Böden im unbebauten Zustand nicht zu erwarten ist. Es wird hier auf das Kapitel E.8 des Umweltberichtes verwiesen, in dem auf die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch näher eingegangen wird.

Weitere Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Auch relevanten Belastungen durch elektrische Felder sind für das Plangebiet nicht bekannt. Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke bzw. der Bahnstromleitungen muss aber mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte gerechnet werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch ist aufgrund der Vorbelastungen als gering zu bewerten, im Hinblick auf die zu bewältigenden Punkte beim Immissionsschutz hat es aber eine hohe Bedeutung.

9. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der Teileinheit Odenwald-Neckartal (144.3) im Süden des Naturraums Sandsteinodenwald (144) zuzuordnen. Diese Teileinheit ist durch das Durchbruchstal des Neckars durch den Odenwald mit seiner Enge des Talgrundes und den fast überall bewaldeten hohen Sandsteinhängen geprägt. Neckarsteinach ist von einer reich strukturierten Kulturlandschaft geprägt. Hervorzuheben sind unzerschnittene Wälder und tief eingeschnittene Täler. Flächennutzungen sind der hohen Reliefdynamik deutlich sichtbar angepasst.

Das Plangebiet selbst befindet sich nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach, nördlich des bewaldeten Hangs des Schlossberges mit Vorder-, Mittel- und Hinterburg. Das Plangebiet ist durch die früheren Nutzungen verändert worden, aber auch durch die angrenzende Bahnlinie und den Siedlungsraum anthropogen überprägt. Seit dem Abriss der Gewerbegebäude 2022 stellt es sich als Brachfläche dar und weist keine ortsbildprägenden Elemente auf. Kulturhistorische Elemente der früheren Mühlenstandorte sind ebenfalls nur noch rudimentär an der Steinach erkennbar, so dass diese auch keine positive Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Dennoch liegt das Plangebiet innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen besteht.

In Richtung Süden trägt der Waldbestand des Schlossberges zur Eingrünung des Gebiets bei. Der Riegel des Schlossberges und die Talflanken beidseits des Steinachtals sind im Landschaftsplan als visuelle Leitstrukturen vermerkt.

Insgesamt hat das Plangebiet keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bieten, liegt aber vor der Kulisse des Schlossberges, die für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung aufweist.

Die Bedeutung des Plangebietes selbst für das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der bestehenden Überprägung als gering, aufgrund der Einbettung in den umgebenden Landschaftsausschnitt aber als hoch zu bewerten.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“, zu der auch das Vierburgeneck (Vorderburg, Mittelburg, Hinterburg, Burg Schadeck) zählt. Die Mittelburg liegt mit ca. 80 m Abstand in südlicher Richtung am nächsten zum Plangebiet. Bauliche Einzeldenkmäler im Plangebiet sind aber nicht vorhanden.

Südlich der Steinach sind zudem zwei Bodendenkmäler vorhanden, von denen Teilbereiche bzw. deren 30 m-Umkreis in das Plangebiet hineinragen. In diesem Bereich standen früher Mühlen an der Steinach, die 1932 abgebrochen wurden.

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen wurden die Böden im Plangebiet bereits verändert und umgelagert, so dass im Plangebiet selbst neue Bodenfunde nicht zu erwarten sind.

Zu den Sachgütern zählen die (noch) vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastruktur-Einrichtungen (z.B. Transformatorenstation).

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als mittel bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen allgemeine

Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Besonderheiten hinsichtlich der Wechselwirkungen im Plangebiet bestehen zwischen dem Schutzgut Wasser (Grundwasserhöhe, Überschwemmungen) und dem Schutzgut Boden sowie Pflanzen, da potenziell wasserbeeinflusste Wuchsorte vorhanden sind. Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Die Bedeutung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet als mittel zu betrachten.

E AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELTBELANGE

Die neue Bebauung führt zu Veränderungen und kann auch einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, der zu bewerten ist. Aufgrund der früher schon vorhandenen Bebauung erfolgen neue Eingriffe v.a. aber nur im Westen wo eine Kinderspielfläche vorgesehen ist. An erster Stelle steht aber die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen, die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen. Für die Bauflächen im Plangebiet, die sich bereits im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden, wird kein neues Baurecht geschaffen und somit erfolgen dort auch keine neuen ausgleichspflichtigen Eingriffe.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenentwicklung Vorrang gegeben werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Besonders landwirtschaftliche Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für eine Nutzungsänderung umgewandelt und die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von einer gewerblichen Brachfläche, die zum Großteil im planungsrechtlichen Innenbereich liegt. Durch die Planung werden die Flächen im Plangebiet nur von einer bestehenden gewerblichen Baufläche zu einem allgemeinen Wohngebiet überführt. Lediglich eine Teilfläche von knapp 0,19 ha liegt im Außenbereich und wird neu in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der überwiegenden Konversion als nicht erheblich nachteilig bewertet.

2. Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 BBodSchG).

Ein Großteil der Böden im Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung und Auffüllungen bereits verändert und gestört. Grundsätzlich wird die neue Bebauung wieder zu einer Versiegelung führen. Die GRZ lag zum Zeitpunkt der Nutzung des Baugrundstücks als Druckerei noch bei etwa 0,2 und wird nun mit 0,4 festgesetzt, darf aber nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50% für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, was Überbauungen oder Versiegelungen bis 60% des Baugrundstücks ermöglicht. Die GRZ darf durch bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen (z.B. Tiefgaragen) sogar bis zu 0,8 überschritten werden. Absehbar ist damit eine Zunahme der Versiegelung und damit die weitere Einschränkung der ohnehin schon gestörten Bodenfunktionen in diesen Bereichen, wie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Bestandteile des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreislauf) sowie Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Es werden aber keine hochwertigen Böden oder welche mit besonderen Bodenfunktionen in Anspruch genommen. Böden mit wasserbeeinflussten Wuchsorten für Pflanzen können durch die Festsetzungen erhalten werden (Gewässerrandstreifen).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) konnten Bodenbelastungen festgestellt werden. Durch die Realisierung des Vorhabens mit der Unterbauung mit einer Tiefgarage werden große Bodenmassen für die zukünftige Bebauung ausgehoben werden müssen, so dass zu erwarten ist, dass belastete Böden zu einem Großteil entsorgt werden (vgl. hierzu auch Fachbeitrag zur WRRL, GEOTERTON, 29.01.2026). Dies stellt eine Verbesserung dieser Situation dar.

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Befahren sowie Baustelleneinrichtungen denkbar, aber auch diese erfolgen in überwiegend schon beeinträchtigten Bereichen. Es gelten die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens.

Die Planung führt aufgrund der schon beeinträchtigten Bodenfunktionen im Plangebiet noch nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung im Unterschied zum Zustand während der Nutzung des Grundstücks als Druckerei nachteilig betroffen. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Da eine Versickerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich ist, wird anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt der Steinach zugeleitet werden müssen. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper wurden im Rahmen eines Fachbeitrags zur Wasserrahmen-Richtlinie geprüft (GEOTERTON, 29.01.2026). Der Baukörper wird zukünftig zeitweise im Bereich des Grundwasserschwankungsbereichs in den Porengrundwasserleiter einbinden, aber nicht dauerhaft. Das Verschlechterungsverbot für den mengenmäßigen und chemischen Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers wird eingehalten; das Verbesserungsgebot wird im späteren Betriebszustand nicht beeinträchtigt.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht nachteilig beeinflusst. Die Steinach befindet sich zwar mit einer kleinen Fläche sogar im Plangebiet, hier erfolgen aber einschließlich des Gewässerrandstreifens der Steinach keine nachteiligen Veränderungen. Die Wasserfläche wurde wieder so festgesetzt.

Durch die geplanten Nutzungen ist keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials des Grundwassers im Hinblick auf Schad- oder Nährstoffeinträge im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Durch den Ausbau belasteter Bodenpartien ist hier sogar eine Verbesserung zu erwarten.

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, was aber durch die einschlägigen, einzuhaltenden Vorschriften und Regeln der Technik minimiert wird. Baustraßen während der Bauphase reichen etwas über das Plangebiet hinaus. Sie sollen auf der Trasse des geplanten Radweges (Bebauungsplan Nr. 1.53) geführt werden, wo durch diesen bereits Eingriffe vorbereitet werden. Diesbezüglich wird daher auf die Bewertungen in der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan, aber auch auf die Vorhabenebene verwiesen.

Bauzeitlich wird auch eine Wasserhaltung für die Baugrube erforderlich werden. Auswirkungen durch diese wurden ebenfalls im Fachbeitrag zur Wasserrahmen-Richtlinie (GEOTERTON, 29.01.2026) geprüft, aber keine nachteiligen Auswirkungen erkannt, da sich die bauzeitlichen Einwirkungen auf den unmittelbaren Bereich der Baugrube beschränken und zeitlich befristet sind. Nach Beendigung der Wasserhaltung ist zeitnah mit einer Wiederherstellung der ursprünglichen Grundwasserverhältnisse zu rechnen.

Trotz Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kann aufgrund der Vornutzungen von noch keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

4. Schutzgut Klima und Luft

Die neue Bebauung verursacht negative Effekte auf das Lokalklima durch den kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten in Nähe zu thermisch belasteten Bereichen, die Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten, Speicherung der Wärme und somit resultierender Erhöhung der Lufttemperatur v.a. in den Nachtstunden und führt zur Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken.

Die Bedeutung des Gebiets für den klimatischen Ausgleich und für die lokale Entstehung von Frisch- und Kaltluft ist aufgrund des früheren Bestands und der Lage in der Nähe von einem ansonsten großen Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) gering und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut begrenzt. Eine ausreichende Durchlüftung bleibt im Steinachtal gewährleistet und eine thermische Belastung des Plangebiets besteht derzeit nicht. Zudem werden die Auswirkungen durch grünordnerische Festsetzungen (vorrangig durch die Ausbildung der Flachdächer als begrünte Retentionsdächer) gemindert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftleit- und -sammelbahn des Steinachtals werden aufgrund schon vorhandener Barrieren durch den bestehenden Siedlungskörper nicht gesehen.

Durch die Etablierung von neuen Wohneinheiten ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was grundsätzlich zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand führen wird. Durch die Umstellung der Kfz-Flotten auf CO₂-neutrale Antriebe wird dieser Effekt aber mittelfristig wieder aufgehoben. Im Hinblick auf die Wärmeerzeugung im Wohnungsbau wird auf die einschlägigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen, die Emissionen vermeiden. Es wird hier daher nicht zu relevanten nachteiligen Veränderungen der Situation der Lufthygiene kommen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen um das Plangebiet und vorgesehener Minimierungen als nicht erheblich nachteilig bewertet.

5. Schutzgut Pflanzen sowie Biotop- und Nutzungstypen

Für die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust des vorhandenen Vegetationsbestand sowie eines großen Teils des Gehölzbestands, wodurch die Biotopausstattung verändert wird. Die Baum- und Gehölzbestände entlang der Steinach im Plangebiet liegen aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen und können dort erhalten werden.

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Auch Eingriffe in Lebensräume seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten oder geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG erfolgen nicht.

Durch die Bauarbeiten kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen der angrenzenden Bäume (auch außerhalb des Plangebietes) kommen. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen auf Vorhabenebene zu umgehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen (insbesondere auch Baumpflanzungen) vorgesehen, sodass zum Teil neue Lebensräume und Strukturen geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden aufgrund des geringen betroffenen Umfangs als noch nicht erheblich nachteilig bewertet.

6. Schutzgut Tiere

Bei Eingriffen im Hinblick auf die Tierwelt sind sowohl Eingriffe in deren Nahrungshabitate als auch deren Lebensstätten (Quartiere, Nistplätze etc.) zu beachten, sowie Störungen von Tieren bei der Umsetzung der Planung (Bauphase) und betriebsbedingte Störungen der dort lebenden Menschen, aufgrund derer Arten ihr Verhalten beim Brutgeschäft und bei der Nahrungssuche verändern können (Scheuchwirkung).

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust an Lebensräumen und die Biotopausstattung sowie das dortige Artenspektrum wird sich verändern. Allerdings gab es schon zuvor im Plangebiet gewerbliche Nutzungen mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen, so dass sich im Vergleich zum Zustand um 2020 bis auf die westlichen Bereiche keine eklatanten Veränderungen ergeben dürften.

In erster Linie hat die Planung Auswirkungen auf die gehölzbrütenden **Vogelarten**, da hier (potenzielle) Brutstätten entfallen. Der Wegfall als Nahrungshabitat, auch für andere Vogelarten, ist ebenfalls zu erwarten. Da aber im direkten räumlichen Zusammenhang weitere Gehölzbereiche und Nahrungslebensräume vorhanden sind, können die verloren gehenden Funktionen dort übernommen werden. Andere Gilden der Brutvögel sind nicht direkt betroffen. Gebäudebrüter brüten derzeit nur im bestehenden Siedlungsbereich. Bodenbrütende Arten sind nicht betroffen. Eine potenzielle Beeinträchtigung der gehölzbrütenden Vogelarten bei Fällungen kann durch eine Bauzeitensteuerung vermieden werden.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ist vorrangig die Funktion als Jagdhabitat betroffen. Fledermausquartiere konnten innerhalb des Planbereiches nicht festgestellt werden, auch keine potenziellen. Es ist möglich, dass sich in der Nähe zum Vorhabenbereich ein Gebäude- oder Baumquartier befindet. Störungen während der Bauphase werden hier aber nicht gesehen. Die Funktion als Jagdhabitat bleibt grundsätzlich durch die verbleibenden Gehölzstrukturen v.a. entlang der Steinach und am Schlossberg erhalten.

Für **Reptilien** fallen potenziell nutzbare Lebensraumstrukturen weg, die aber nur temporär nach dem Abriss der Gewerbegebäude der Druckerei entstanden sind. Grundsätzlich bestehen gerade entlang der Bahntrasse im Norden ähnliche Lebensraumstrukturen, die die verloren gehenden Funktionen übernehmen können. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die wenigen eingewanderten Mauereidechsen im Plangebiet berücksichtigt und ihnen wieder adäquate Lebensräume durch Aufwertungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes gegeben werden.

Betroffen sind auch verschiedene Arten der **Wirbellosen**. Aufgrund der fehlenden Lebensräume besonders spezialisierter und damit häufig besonders gefährdeter Arten sind aktuell allerdings überwiegend nur häufige Arten (Ubiquisten) betroffen. Spezialisten wie die Blauflügelige Ödlandschrecke kommen entlang der Bahntrasse an vielen Stellen vor. Sie werden auch durch die Aufwertungsmaßnahme für die Mauereidechsen profitieren.

Andere Artengruppen (z.B. Amphibien) sind nicht in relevantem Maße betroffen. Es kommt auch zu keiner neuen Zerschneidung von Wanderrouten von Tieren oder allgemein einer Einschränkung der Ausbreitungsmöglichkeiten, da im Umkreis des Plangebiet bereits Barrieren vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. N Prüfung artenschutzrechtlicher Belange verwiesen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für dieses Schutzgut auf.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere konnten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, zumindest unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen. Dadurch können auch die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

8. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholung des Menschen ist nicht erkennbar. Zumal die Gebäude der gewerblichen Nutzung bis 2022 im Plangebiet standen und das Gebiet bereits anthropogen überprägt war. Durch die Planung werden auch neue Grünflächen für die zukünftigen Bewohner vorgesehen.

Die visuelle Wahrnehmung des Bereichs wird zwar verändert, jedoch bleibt das Ortsbild durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch die verbleibenden südlich angrenzenden Waldstrukturen insgesamt erhalten.

Die Immissionsbelastung durch Straßen- und Schienenlärm ist schon im Bestand vorhanden und schränkt für das Schutzgut Mensch die Aufenthalts- und Arbeitsqualität im Plangebiet ein. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen ergriffen und im Bebauungsplan festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Hierzu zählen u.a. die Festsetzung, dass an den nördlichen Fassaden keine offenbaren Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 zulässig sind und schallschutztechnische Anforderungen an die Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen. Zudem werden zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) dort ebenfalls Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Im Prognose-Planfall kommt es durch die zu erwartenden Schallimmissionen im Jahr 2035 zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. der um 4 dB höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Hier werden Pegelwerte an den Gebäudefassaden von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm erreicht (HEINE + JUD INGENIEUR-BÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK, Stellungnahme vom 05.02.2026).

Durch die vorgesehene Nutzung kann es auch zu Lärmemissionen auf die umliegenden Gebiete kommen. Der induzierte Verkehr wird zu einer zusätzlichen Verkehrsgeräuschbelastung der Umgebung führen. Gutachterlich konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und auch das Spitzenpegel-Kriterium außerhalb des Plangebiets an der

Bestandsbebauung eingehalten werden (HEINE + JUD INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK, vom 31.01.2025).

Im Rahmen der baugrundtechnischen Erkundung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) konnten im Bestand erhöhte Bodenbelastungen festgestellt werden. Mit Ausnahme der geplanten Grünflächen, werden Bodenteile für die zukünftige Bebauung ausgehoben und relevante Auffüllungen entsorgt, so dass bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für die Steinach ist ein Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt, das sich aber nicht auf die Bauflächen erstreckt. Ein nachträglich ermitteltes HQ_{100} betrifft das östlichste, geplante Gebäude, ein HQ_{extrem} auch das westlich daran anschließende Gebäude geringfügig. Nachteilige Auswirkungen auf die künftig dort wohnenden Menschen können durch bauliche Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen die verbleibenden Lärmbelastungen aus dem Verkehrslärm für die im Gebiet zukünftig dort lebenden Menschen erheblich nachteilig sind. Die Maßnahmen zum Schallschutz ergeben beim Aufenthalt im Gebäude einen ausreichenden Schutz, dieser kann aber nicht für alle Außenbereiche (Grünflächen) gewährleistet werden.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die Realisierung der zukünftigen Bebauung bleibt der Planbereich weiter anthropogen überprägt.

Aufgrund der Tallage und der im Süden angrenzenden Gehölz- und Waldflächen ist das Plangebiet nur von Hängen im Norden, Nordosten und Nordwesten einsehbar. Eine direkte Sichtbeziehung vom Schlossberg mit Vorder- und Mittelburg zum Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bewaldung des Hanges aber unterbrochen und daher kaum vorhanden. Durch die Planung können bis zu viergeschossige Einzelgebäude entstehen und den Landschaftsausschnitt verändern. Das bis 2022 stehende Gebäude der Druckerei war zwar nur dreigeschossig, hatte aufgrund der höheren Geschosshöhen im gewerblichen Bereich aber ebenfalls eine Traufhöhe von ca. 12 m, also nicht niedriger als in der vorliegenden Planung. Im Vergleich dazu erfolgt zwar eine gewisse Verdichtung des Gebietes, aber keine grundsätzlich neue Bebauung mit den entsprechenden Veränderungen. Grünordnerische Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung mindern die optischen Eindrücke durch die Bebauung.

Die angrenzende Waldfläche trägt zur Eingrünung des Gebiets bei. Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen kann die Strukturdiversität erhöht werden. Auch das Landschaftserleben kann positiv beeinflusst werden.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen und der günstigen Rahmenbedingungen um das Plangebiet hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind durch zwei Bodendenkmäler (ehemalige Mühlenstandorte) südlich der Steinach betroffen, die mit ihrem Umkreis das Plangebiet tangieren. Für einen Eingriff gelten hier besondere Genehmigungsvorbehalte. Da im Bereich der Bodendenkmäler nur ein kleiner Teil als Wohngebiet festgesetzt ist, sind voraussichtlich auch keine größeren Eingriffe erforderlich bzw. sind diese schon durch vergangene Bodeneingriffe (Uferverbau, Nutzung Lederfabrik und Druckerei) verändert worden. Zudem erstreckt sich das Plangebiet nur auf die Nordseite der Steinach, nicht südlich davon.

Es könnten auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale weitere archäologische Funde im Plangebiet auftreten, konkrete Anhaltspunkte über die bekannten historischen Nutzungen hinaus liegen aber nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Eine Veränderung an dem geschützten Bild einer Gesamtanlage bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die hier im Verfahren schon eingebunden wurde. Relevant ist aus denkmalfachlicher Sicht die Wirkung der Neubauten in der Gesamtanlage und hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Kulturdenkmale Sachgesamtheit Mittelburg sowie Eisenbahntrasse Neckarsteinach (Umgebungsschutz).

Ein wesentlicher Punkt ist die Tatsache, dass die vorrangige Sichtseite des Vierburgenecks vom Neckar aus ist, wo diese Gesamtanlage in ihrer räumlichen Abfolge und Ausprägung zur Geltung kommt. Das Plangebiet ist vom Neckar aus aber nicht sichtbar, da es durch den Schlossberg verdeckt wird. Auch von den Burgen aus, ist nur eine eingeschränkte Sicht auf das Plangebiet möglich. So ist von der Burg Schadeck oder der Hinterburg gar keine Sichtbeziehung mit dem Plangebiet vorhanden, da auch hier der Waldbestand des Schlossbergs dazwischen liegt. Von der Mittel- und Vorderburg aus ist allenfalls im Winter während des laubfreien Zustandes der Bäume ein Blick durch den Wald auf das Plangebiet möglich. Die Wirkung des Schlossberges von Norden als Denkmalensemble ist hier auch nur von den höher gelegenen Straßenzügen der Wohnquartiere nördlich der Schönauer Straße möglich, also z.B. Hirtweg, Philosophenweg oder der Straße „Am Eichelberg“. Andere, typische Aussichtspunkte wie z.B. der Goetheblick nördlich des Steinachtales oder die Kaisereiche an der Straße nach Darsberg sind vom Plangebiet schon wieder zu weit entfernt, als dass hier nachteilige Auswirkungen auftreten könnten. Die Aufteilung der Bebauung in fünf Baukörper und der die Burgen umgebende Waldbestand führen hier noch nicht zu einer Beeinträchtigung oder Verunstaltung der Gesamtanlage.

Bezüglich der Eisenbahntrasse verhält es sich so, dass zwar die Unterführung der Bahnlinie an der Schönauer Straße und die seitlichen Stützwände mit dem örtlichen Buntsandstein ausgeführt sind (wie z.B. auch das Portal des Tunnels unter der Hinterburg), die Bahnlinie und der Bahndamm selbst weisen aber keine Besonderheiten auf, die sie im Unterschied zu anderen elektrifizierten Bahntrassen besonders herausstellen würden. Nachteilige Effekte durch die Planung auf das Erscheinungsbild der Bahntrasse werden daher nicht gesehen.

Die vorhandenen Sachgüter werden in die Planung integriert.

Die Auswirkungen der Planung werden unter Berücksichtigung der entsprechenden Genehmigungsvorbehalte als nicht erheblich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme und wasserbeeinflusste Wuchsorte) treten voraussichtlich nicht auf. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.

Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sind.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Durch die vorgesehene Nutzung entstehen betriebsbedingt Abfälle in Form der unterschiedlichen Hausmüllfraktionen. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen Betrieb im Geltungsbereich keine. Der Umfang der entstehenden Abfälle kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, im weiteren Verfahren nachzureichen.

Da der Abriss der ehemaligen Gewerbegebäude bereits erfolgt ist, werden hier baubedingt keine neuen Abfälle entstehen. Lediglich alte Belagsoberflächen sind noch teilweise vorhanden und zurückzubauen. Durch den Aushub der Baugrube für die Tiefgarage kann teils belastetes Bodenmaterial anfallen, das entweder unter Maßgabe der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften vor Ort wieder eingebaut werden kann oder an anderer Stelle deponiert oder aufbereitet werden muss.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird ohne Vermischung mit Schmutzwasser gedrosselt der Steinach zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation der kommunalen Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden. Hier sind ausreichende Kapazitäten zur Reinigungsleistung vorhanden.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Nutzung erneuerbarer Energien im Hinblick auf eine Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf den zulässigen Dächern ermöglicht.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben im Hochbau einzuhalten (z.B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Durch den Bebauungsplan wird eine ehemals gewerblich genutzte Baufläche zu einem allgemeinen Wohngebiet überführt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von einer Brachfläche, die zum Großteil im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Die Fortführung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort scheiterte, da keine Nachfrage für eine Fortführung des Gewerbes oder die Ansiedlung anderer Betriebe bestand. Eine einfache Fortführung der Gebäudenutzung wäre aus Gründen der technischen Gebäudeausstattung ohnehin nicht so einfach möglich gewesen, so dass auch in diesem Fall zumindest umfangreiche Umbauten, wenn nicht sogar Ersatzneubauten erforderlich gewesen wären.

Wesentlicher Grund für die nun gewählte Planungsalternative als Wohnnutzung war die günstige Lage im Innenbereich und zu relevanten sozialen Einrichtungen (z.B. Kindergarten) oder dem S-Bahn-Haltepunkt in Neckarsteinach.

Standortalternativen mit geringeren Eingriffen im Hinblick auf die Schutzgüter sind nicht vorhanden. Im FNP der Stadt Neckarsteinach wären zwar noch geplante Wohngebiete im Außenbereich dargestellt, die aber noch nicht entwickelt sind. Die Eingriffe wären hier deutlich höher ausgefallen, da es sich hier meist um Grünland im Komplex mit geschützten Biotopen wie Streuobstwiesen handelt.

Alternativen zur Situierung der Gebäude und damit der Größe der überbaubaren Flächen wurden geprüft. So gab es aus Gründen des Lärmschutzes z.B. die Überlegung eines von West

nach Ost verlaufenden Gebäudekomplexes, der als Lärmschutzriegel fungieren würde. Diese Lösung wurde verworfen, da ein sehr langer Gebäudekörper entstanden wäre, der im Hinblick auf das denkmalgeschützte Ensemble „Ortskern Neckarsteinach“ zu wuchtig und nicht mehr maßstäblich gewirkt hätte. Es wurde daher die nun verfolgte Variante mit einer Aufteilung der Wohnnutzung auf mehrere getrennte Baukörper gewählt, die sich besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei dieser Variante wiederum wurden mögliche Schallschutzwände zwischen den Baukörpern diskutiert, von denen aber ebenfalls aus Gründen des Denkmalschutzes Abstand genommen wurde.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gab es Varianten mit einem zusätzlichen Baukörper bzw. einer höheren Geschossigkeit. Auch hier gab es Gründe des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes, davon abzusehen.

Im Nullfall, also bei Verzicht auf die Planung, würde die bisherige Brachfläche weiterhin bestehen und ohne Nutzung oder Pflege mit der Zeit verbuschen und sich langfristig zu Wald entwickeln. Im Hinblick auf die Schutzgüter käme es zu keinen Veränderungen zum aktuellen Zustand. Vermutlich wäre es aber gar nicht zu einem Abriss der Gewerbebauten gekommen, wenn nicht eine sinnvolle Nachnutzung angestrebt worden wäre. In diesem Fall, wäre es bei der früheren Bebauung und Versiegelung des Areals geblieben.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. verringert werden (in Klammern Schutzgüter, für die die Maßnahme positive Effekte hat):

- Nutzung von bestehenden Erschließungsflächen (Fläche, Boden, Wasser)
- Festsetzung der GRZ bezüglich der maximal zulässigen Neuversiegelung von Fläche (Boden, Wasser)
- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild, Kulturgüter)
- Festsetzungen zum Wasserabfluss und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser)
- Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz (Mensch)
- Festsetzungen von Baumpflanzungen, Dachbegrünung sowie Begrünung größerer Fassadenflächen und von Tiefgaragenoberflächen (Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild)
- Festsetzung von Gehölzerhalt und Gehölzpflanzungen (Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild)
- Notwendige Rodungsmaßnahmen und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Oktober bis Februar (Tiere)
- Schaffung von Ausgleichsflächen für die Mauereidechse (Tiere)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Tiere, Mensch)
- Festsetzung von Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen (Tiere)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICH

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden anhand der Kompensationsverordnung (KV) von Hessen (Stand: 10.11.2018) durch die Gegenüberstellung von Bestands-

und Planungssituation bilanziert. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, so dass hier bereits Baurecht besteht und kein Ausgleich erforderlich ist (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Da der westliche Teil des Plangebiets, sowie ein kleiner Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen, ist dafür aber eine entsprechende Eingriffsbilanzierung vorzunehmen.

Die Einstufung in die Nutzungstypen erfolgte auf Basis der Bestandserhebungen im April 2023 und Mai 2025. Für den Planungszustand wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) abgestellt. Da im Westen eine Kinderspielfläche für die Wohnbebauung vorgesehen ist, wird dieser Bereich als arten- und strukturarme Hausgärten (11.221) angesetzt. Die beiden festgesetzten Grünflächen (GF1 und GF2) werden entsprechend ihrer aktuellen Ausprägung entweder als Bestandserhalt von Gehölzen oder als Neupflanzung angesetzt.

Tabelle 1: Bestandssituation vor dem Eingriff nach Hessischer Kompensationsverordnung

Bestand		Wertpunkte je m ²	Fläche	Wertpunkte
Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp			
2.200 (B)	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	747 m ²	29.133
04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	50	157 m ²	7.850
5.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3	47	11 m ²	517
6.380	Wiesenbrachen und ruderaler Wiesen	39	693 m ²	27.027
9.123	Artenarme, nitrophytische Ruderalvegetation	25	27 m ²	675
10.430	Schotterhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern, vegetationsfrei	14	27 m ²	378
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	22 m ²	66
10.530	Schotter-, Kiesplätze, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	185 m ²	1.110
	Innenbereich nach §34 BauGB		8.892 m ²	
Summe			10.761 m²	66.756 BWP

Tabelle 2: Planungssituation nach dem Eingriff nach Hessischer Kompensationsverordnung

Planung		Wertpunkte je m ²	Fläche	Wertpunkte
Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp			
2.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht)	27	527 m ²	14.229
04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig (Bestandserhalt)	50	139 m ²	6.950
5.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter	47	11 m ²	517
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (neuer Platz im Osten nördlich GF2)	3	24 m ²	72
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün (Spielplatzbereich)	14	1.168 m ²	16.352
	Innenbereich nach §34 BauGB		8.892 m ²	
Summe			10.761 m²	38.120 BWP

Somit ergibt sich für den Planungszustand ein Defizit von

66.756 – 38.120 = - 28.636 Biotopwertpunkten

Der auszugleichende **Kompensationsbedarf** umfasst insgesamt **28.636 BWP**. Der Ausgleich ist auf externen Flächen aus einem Ökokonto vorgesehen.

K EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Deckung des Kompensationsdefizits erfolgt vollständig über eine Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus einem Ökokonto. Die Anerkennung der Ökokontomaßnahme erfolgte mit Bescheid vom 10.09.2025 (AZ: V.50 148-314-26/12/033/25) durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flst. Nr. 13 in der Flur 1 der Gemarkung Unter-Mossau, der Gemeinde Mossautal (Odenwaldkreis). Die Flächen liegen in der gleichen naturräumlichen Einheit D55 Odenwald/Spessart wie auch das Plangebiet.

L KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Andere Planungen im räumlichen Umfeld des Plangebiets mit denen kumulative Wirkungen auftreten könnten, betreffen in erster Linie Vorhaben, bei denen es ebenfalls zu Eingriffen in Baum- und Gehölzbestände kam. Andere Schutzgüter sind nicht in dem Maße betroffen, da es sich beim Bebauungsplan Nr. 1.52 ja um eine Konversionsfläche handelt. Derzeit läuft das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ direkt anschließend. Hier kommt es ebenfalls zu einem Verlust von Baum- und Gehölzbestand. Im Jahr 2020 wurde westlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 1.50 „Mühlwiesen“ rechtskräftig. Auch hier erfolgte eine Rodung von 0,06 ha an Gehölzbeständen. Trotz der angrenzenden Lage beider Planungen kumuliert sich der lokale Baum- und Gehölzverlust noch nicht im erheblichen Maße.

Ein weiterer Bebauungsplan im Steinachtal wurde 2019 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönauer Tal“ rechtskräftig. Dieser wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, so dass dort keine Umweltprüfung erfolgte. Im Unterschied zum vorliegenden Bebauungsplan handelte es sich bei dem dortigen Standort aber um eine ehemalige Bau-schuttdeponie. Es waren dort auch kaum Gehölzbestände betroffen.

Durch die Versiegelung in allen drei Fällen erfolgen zwar auch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, aufgrund der Größe der Geltungsbereiche und bestehender Vorbelastungen aber nicht im relevanten Maße und schon gar nicht als eine sich gegenseitig verstärkende Auswirkung.

Auch eine Verstärkung der Abflussbarriere für Kalt- und Frischluft in der Luftleitbahn des Steinachtals wird nicht gesehen. Die Auffüllungen der Aue zwischen Campingplatz im Westen und dem Plangebiet sowie die Bebauung im Siedlungsbereich östlich der Kirchenstraße sind bereits bestehende Barrieren. Die geplante Wohnbebauung erhöht die Barrierewirkung zwar im Vergleich zum Ist-Zustand etwas, allerdings stand hier bis 2022 ein ähnlich

hohes Gewerbegebäude und der Kaltluftstau ist hier durch das schmale Kerbtal der Steinach ohnehin bereits mehrere 10 m hoch. Eine relevante Verstärkung durch die geplante Bebauung wird daher nicht gesehen.

Weitere Bebauungspläne im Stadtgebiet mit denen kumulative Effekte auftreten könnten, stehen entweder nicht mehr in einem direkten räumlichen oder keinem zeitlichen Zusammenhang mehr, da sie schon mehrere Jahre zurückliegen, wie die Bebauungspläne Nr. 1.18 „Am Eichelberg“ (1967), Bebauungsplan Nr. 1.27 „Am Darsberger Pfad“ (Urplan von 1992), Nr. 1.37 „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ (Urplan von 1972) oder Nr. 1.44 „Im Grundwiesen“ (2007). Bei dem Bebauungsplan Nr. 1.47 „Altstadt“, dessen Geltungsbereich unmittelbar im Südosten an der Kirchenstraße beginnt, handelt es sich lediglich um einen Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB, d.h. es handelte sich hier bereits um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, so dass auch hier keine kumulativen Effekte zu besorgen waren.

Schon vor längerer Zeit aufgestellte Bebauungspläne oder welche mit einer größeren räumlichen Entfernung sind aufgrund der zeitlichen und räumlichen Dimension nicht mehr relevant.

M BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) (FFH-Gebiete) oder „Europäische Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn“ (DE 6519-304), sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ (DE 6519-450) sind aber unweit vom Geltungsbereich entfernt. Beide NATURA 2000-Gebiete beginnen südlich der Steinach. Die genauen Gebietsgrenzen sind in der NATURA 2000-VO wiedergegeben und auch auf dem Planblatt nachrichtlich übernommen.

Nach § 34 BNatSchG sind Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (GSP, 15.05.2025). Für vertiefte Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete

Für das FFH-Gebiet gelten gemäß NATURA 2000-VO Erhaltungsziele für die folgenden Lebensraumtypen (mit * gekennzeichnete Lebensräume sind prioritär):

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 8150 Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
- 8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- *9180 Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*)

Der LRT *91E0 wurde im Rahmen der Novellierung der NATURA 2000-VO 2016 nicht mehr als Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet aufgenommen und nur noch in Verzahnung zum LRT 3260 betrachtet.

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine Lebensräume, die einem dieser Lebensraumtypen zuzuordnen wären.

Für das FFH-Gebiet DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ gelten gemäß NATURA 2000-VO außerdem Erhaltungsziele für die folgenden Artvorkommen:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
- Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*)
- Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*)
- Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*)

Die früher in der NATURA 2000-VO noch als Erhaltungsziel beinhaltete Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) wurde in der Novelle 2016 aufgrund der geringen Nachweis-dichte und der ungenügenden Repräsentanz nicht mehr berücksichtigt.

Von den Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie konnte keine Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Allerdings ist ein potenzielles Vorkommen des Großen Mausohr (*Myotis myotis*) und auch der Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) zu erwarten. Das Vorzugshabitat des Großen Mausohrs für die Jagd sind unterwuchsfreie Wälder (v.a. Buchen-Hallenwälder) oder frisch gemähtes Grünland. Der Planbereich stellt damit kein vorrangig genutztes Jagdhabitat des Großen Mausohrs dar, kann aber durchaus im Überflug zu den jeweiligen Jagdhabitaten hier nachgewiesen werden.

Aufgrund einer vorhandenen Wochenstube der Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) im Waldbereich „Schadeck“ (Ochsenkopf) (INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG 2012, 2014) unweit des Plangebiets und von festgestellten Rufnachweisen dieser Art in der Umgebung, ist diese ebenfalls grundsätzlich im Plangebiet nicht auszuschließen. Auch hier ist aber kein vorrangiges Jagdhabitat zu erwarten.

Quartiere beider Arten im Plangebiet können derzeit mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Von den weiteren Arten des Anhangs II die Erhaltungsziele im FFH-Gebiet sind, konnten keine im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden bzw. sind auch nicht zu erwarten. Für die beiden Arten der Ameisenbläulinge fehlt z.B. Grünland mit den essentiellen Raupen-Futterpflanzen.

Für den Prächtigen Dünnfarn und das Grüne Besenmoos stimmen die Standortfaktoren im Plangebiet nicht mit den Anforderungen der Arten überein (silikatische Felsbereiche bzw. alte Laubbäume in konstant luftfeuchter, wärmebegünstigter Umgebung, alte Waldbestände mit hoher Luftfeuchtigkeit). Durch die Planung werden daher keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Arten erwartet. Auch mittelbare Auswirkungen (z.B. über Schadstoffeinträge aus der Luft) auf die Wuchsorte sind nicht erkennbar.

Es sind daher auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete – SPA-Gebiete

Als Brutvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie mit zu berücksichtigenden Erhaltungszielen nennt die „Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ für das SPA-Gebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ folgende:

- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Wanderfalke (*Falco peregrinus*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

Ferner werden als Erhaltungsziele für ziehende und rastende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie in der „Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ für das SPA-Gebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ folgende aufgeführt:

- Graureiher (*Ardea cinerea*)
- Kormoran (*Phalacrocorax carbo*)

Für die Vogelarten Kleinspecht (*Dendrocopos minor*), Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*) und Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) wurden im Bundesland Hessen keine Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Obwohl sie Vorkommen im Gebiet haben, werden sie daher nur als weitere Arten geführt, aber nicht als Erhaltungsziel angesehen.

Von den Brutvogelarten, die zu den im Vogelschutzgebiet genannten Erhaltungszielen gehören, konnte bei der Brutvogelkartierung im Jahr 2023 (GRIMM 2023) nur ein Brutnachweis des Mittelspechts auf dem Hang zur Mittelburg festgestellt werden. Das Plangebiet selbst weist keine geeignete Brutbäume auf, da die sich (noch) nicht zur Anlage von Bruthöhlen eignen. Es fehlen vor allem nutzbare Baumstrukturen (Alt- und Totholz). Durch die Planung bestehen daher keine Beeinträchtigungen dieser Art und ihrer Erhaltungsziele.

Von den anderen Brutvogelarten mit zu berücksichtigten Erhaltungszielen konnte der Eisvogel während der Brutzeit entlang der Steinach südwestlich des Plangebiets jagend festgestellt werden. Brutnachweise gelangen bei den Vogelkartierungen 2023 nicht. Da in die Uferstrukturen der Steinach nicht eingegriffen wird, sind auch hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Störwirkungen werden zwar erhöht, nicht aber in einem solchen Maße, als dass dies Auswirkungen auf die Populationen im europäischen Vogelgebiet haben könnte.

Des Weiteren konnte der Wanderfalke und der Graureiher während der Nahrungssuche im Untersuchungsgebiet, aber nicht im Plangebiet festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung dieser Erhaltungsziele kann derzeit ausgeschlossen werden.

Es sind daher auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

N PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Zur Ermittlung und Darstellung möglicher Auswirkungen auf geschützte Arten und eventuell erfüllter Verbotstatbestände wurde eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung, basierend auf den vorliegenden Daten durchgeführt (Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), GSP, 15.05.2025). Die Ergebnisse dieser Prüfung werden hier in zusammenfassender Form dargestellt.

Folgende Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:

• V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung zum Artenschutz

Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten. Bei erforderlichen Abweichungen von der geplanten Vorgehensweise können in der Umweltbaubegleitung die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange berücksichtigt werden. Die Umweltbaubegleitung soll auch verhindern, dass sich während der Baumaßnahmen, v.a. aber bei längerem Baustillstand, im Randbereich und an Haufwerken keine wertvollen Brachestrukturen (z.B. Ruderalfluren) entwickeln oder Habitate entstehen, die von bestimmten Vogelarten oder Reptilien genutzt

werden könnten. Mit der Umweltbaubegleitung sind fachlich geeignete Personen oder Büros zu beauftragen, die sowohl im Bereich des Artenschutzes, als auch der bautechnischen Aspekte bewandert sind.

- **V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölzbrütenden Vogelarten oder ggf. auch von Fledermäusen sind notwendige Baum- und Gehölzfällungen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen wäre eine Beschränkung auf den Zeitraum Oktober optimal, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubenzeit bereits abgeschlossen ist, der Winterschlaf aber noch nicht begonnen hat. Aktuell befinden sich im Plangebiet aber keine von Fledermäusen nutzbaren Quartierbäume. Im Zweifel, ob zum Zeitpunkt der Fällung eine neue entstandene Baumhöhle oder Rindenspalte von Fledermäusen belegt ist, sollte vor der Fällung noch eine Inspektion durch einen Experten durchgeführt werden oder noch während der aktiven Phase von Fledermäusen ein sog. „one-way-Verschluss“ vor Baumhöhlen angebracht werden. Sollte der Zeitraum des Winterhalbjahres nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Experten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten, Nester oder anwesende Fledermäuse festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist hier zusätzlich von der zuständigen Naturschutzbehörde zu erwirken, wird i.d.R. aber nur im Ausnahmefall erteilt.

- **V 3 Umsiedelung und Vergrämung von Mauereidechsen**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Mauereidechsen oder Eigelegen bei der Baufeldräumung bzw. beim Baubeginn ist es erforderlich, die auf den Eingriffsgrundstücken vorhandenen Individuen auf geeignete Flächen umzusiedeln. Damit werden unbeabsichtigte Tötungen (v.a. auch während der inaktiven Phasen der Tiere (Winterruhe, aber auch an Kalttagen im Frühjahr) vermieden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Zäunung des Baufeldes und Abfang

Um den Eingriffsbereich quantitativ abfangen zu können, muss gewährleistet sein, dass keine neuen Eidechsen zuwandern können. Hierzu ist das Baufeld auf der Nordseite zur Bahnlinie hin mit einem nicht durch Eidechsen überkletterbaren Zaun zu zäunen. Der Schutzzaun sollte spätestens Anfang März errichtet werden, um ggf. einwandernde Reptilien abzuhalten. Idealerweise wird der Zaun oberhalb der Stützmauer aus Beton errichtet, da diese von den Mauereidechsen überklettert werden kann. Zuvor müssen die Gehölze in diesem Bereich aber im Winterhalbjahr entfernt werden (vgl. V2).

Danach können dann Mauereidechsen vorsichtig abgefangen und in die optimierten und neu geschaffenen Habitats (siehe CEF-Maßnahmen) umgesiedelt werden. Auch Vergrämungsmaßnahmen mittels Folien sind denkbar.

Mit der Baufeldräumung darf erst begonnen werden, wenn alle Individuen (soweit abschätzbar) vor der Möglichkeit der Eiablage umgesiedelt wurden oder wenn alle potenziellen Eigelege geschlüpft sind (ab Mitte August) und auch alle Jungtiere eingefangen wurden (also ab ca. September). Der Schutzzaun muss aus glattem Material bestehen. Hiermit wird verhindert, dass Reptilien über den Zaun gelangen können. Des Weiteren muss der Zaun eine Höhe von mind. 0,5 m über Geländeoberkante vorweisen. Um ein Durchkommen für Reptilien auszuschließen, muss der Zaun auch mind. 0,1 m tief in den Boden eingegraben sein. Zudem sollte der Zaun beidseitig je ca. 0,5m von Vegetationsaufwuchs freigehalten werden, um auch hier ein Überklettern zu unterbinden.

- **V 4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Abhängig von der Architektur der geplanten Gebäude können auch großflächige, verglaste Fassadenabschnitte entstehen, z.B. verglaste Balkone oder Loggien. Zur Vermeidung

bzw. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen (siehe z.B. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, RÖSSLER et al. 2022) zu ergreifen, insbesondere wenn die Gebäude unmittelbar an Baum- oder Gehölzbestände angrenzen. Die Maßnahmen sind mit dem Bauantrag zu beschreiben. Es wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **V 5 Vermeidung von Lichtverschmutzung und der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche, dimmbare Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur $CCT \geq 2.700$ K) zu verwenden. Es wird empfohlen eine bedarfsabhängige Beleuchtung z.B. mit Bewegungsmelder zu nutzen oder mit gedimmten Licht (z.B. bis 70% heruntergedimmt) zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben oder in die Umgebung) vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden, Lampenmast schwarz mattiert). Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten zu verwenden, die verhindern, dass Insekten hineingelangen. Im Bebauungsplan wurde hierzu eine Festsetzung aufgenommen.

Zudem sind folgende vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Verbotstatbestände von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu umgehen:

- **CEF 1 Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Mauereidechsen**

Da mit Realisierung der Planung in Lebensräume der Mauereidechse eingegriffen wird, sind geeignete Ersatzflächen für die Optimierung und/oder Neuschaffung von Mauereidechsen-habitaten nötig, um die verloren gehenden ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Grundsätzlich muss bei CEF-Maßnahmen die Qualität der neu geschaffenen Lebensstätte derjenigen der beeinträchtigten Fläche entsprechen oder besser sein, weswegen die Kompensationsfläche im Regelfall mindestens gleich groß oder größer sein soll, als die vom Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (SCHNEEWEISS et al 2014).

Im vorliegenden Fall verhält es sich so, dass die Mauereidechsen erst nach Abriss der Gewerbebauten und dem Ende der Nutzung der Fläche zur Baustelleneinrichtung eingewandert sind. An der Mittelburg und entlang der Bahnlinie existiert ein größeres Mauereidechsenvorkommen, das „Ausstrahlen“ kann. Die Angabe einer Flächengröße eines abgrenzbaren Habitates ist hier daher schwierig, es kann aber aufgrund des kurzen Zeitraumes mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass bisher nur wenige Mauereidechsen eingewandert sind. Die Größe der Ausgleichsmaßnahmen sollte sich daher an der Anzahl vorgefundener Tiere orientieren und nicht an der grundsätzlich besiedelungsfähigen Fläche.

Aus gutachterlicher Sicht wird eine Aufwertung von ca. 500 m² Habitatfläche für ausreichend erachtet. Aufgrund der Tatsache, dass mit der Bahntrasse ausreichend strukturelle Elemente für die Mauereidechse zum Verstecken, als Sonnplätze und zur Überwinterung bestehen, sollte die Optimierung hier den Fokus auf den Aspekt des Nahrungshabitates legen. Es sollte eine mind. 500 m² große Fläche innerhalb des Plangebietes so optimiert werden, dass sie für die Mauereidechsen Deckung und Nahrung bietet.

Hierfür bieten sich die Böschungen an der Nordseite zur Bahnlinie an, wo aufgrund der Nähe zum Gleiskörper ohnehin keine Pflanzung von höherwüchsigen Gehölzen möglich wird. Der aktuelle Bestand müsste regelmäßig auf den Stock gesetzt werden, so dass hier auch keine älteren Bäume vorhanden sind. Dieser Bestand stellt aufgrund seines Schattenwurfes derzeit keinen optimalen Eidechsenlebensraum dar und könnte aufgewertet werden. Diese Flächen sollten künftig offene als magerer Krautsaum ggf. mit Steinschüttungen und Pflanzung einzelner niedrigwachsender Gehölze (z.B. Besenginster) gestaltet werden. Neben einer Selbstbegrünung der Flächen kann hier auch eine Ansaat als

Krautsaum mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet Hessisches Bergland 21 bzw. zumindest Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland) erfolgen. Weitere strukturelle Aufwertungen sind im Hinblick auf die direkte Nähe zur Bahnlinie nicht erforderlich.

Durch die Bauabläufe kann es erforderlich werden, dass die optimierten Flächen erst nach Herstellung der dortigen baulichen Anlagen final an diesem Ort bereitgestellt werden können. In diesem Fall ist durch die Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass temporär eine optimierte Fläche in der angegebenen Mindestgröße auch während der Bauphasen zur Verfügung steht und die Fläche quasi rotieren kann.

An weiteren Pflege-Maßnahmen sind auf der Fläche erforderlich:

- Jährliche Mahd auf rund 30% der Fläche des Ersatzhabitats mit Entfernung des Mähgutes im Winterhalbjahr (große Schnitthöhe > 10 cm, kein Saugmäher), um den offenen Charakter zu erhalten.
- Auf Mulchen, Düngung und die Verwendung von Bioziden ist verzichtet.
- Entfernung aufkommender Gehölze (z.B. Brombeersukzession) bzw. Rückschnitt von Gehölzrändern alle 5 Jahre (bzw. nach Bedarf).

CEF-Maßnahmen für weitere Arten oder Artengruppen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Die zu beauftragende Umweltbaubegleitung hat die Herstellung der CEF-Maßnahme sowie die Umsiedlung der Mauereidechsen zu dokumentieren und die Funktionsfähigkeit festzustellen.

O VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Georisiken sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt im Südosten aber innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen, die von der Steinach ausgehen. Für die Steinach ist ein Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt, das allerdings bis auf einen kleinen Teil im Südosten (Grünfläche GF 2) außerhalb des Plangebietes liegt. Nachträglich ermittelte Hochwassergefahrenflächen für ein HQ₁₀₀ und ein HQ_{extrem} betreffen dagegen auch überbaubare Grundstücksflächen. Der Schutz von Leben und Gesundheit vor Hochwasser zur Vermeidung von Personenschäden und erheblichen Sachschäden wurden bei der Vorhabenplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel B.10 in der Begründung).

Aufgrund des angrenzenden Waldes ist generell mit der Gefahr von umstürzenden Bäumen zu rechnen. In der Planung wurde ein Abstand zum Wald mit Bebauung von ca. 20 m berücksichtigt (vgl. Kapitel B.11 in der Begründung). Das Risiko umfallender Bäume ist hier nicht anders zu werten, wie z.B. bei Gartenbäumen.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

P ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommune nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aufgrund der Belastung verschiedener Bodenbereiche, sollten die Aushubarbeiten und die Entsorgung unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt und dokumentiert werden.

Für die Umsetzung der aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Vermeidungs- und vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, die die Funktionsfähigkeit bestätigt und dokumentiert. Die CEF-Fläche im Norden des Baugebietes entlang der Bahntrasse ist in einem für die Mauereidechsen geeigneten Zustand zu halten. Entsprechende Funktionskontrollen sollten alle zwei Jahre durchgeführt werden und zu starke Gehölzsukzession (allein schon aufgrund der Nähe zur Bahn) entfernt werden.

Q METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebietes (Ausgangszustand) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Im Regelverfahren wird daher grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Ziele, Zwecke sowie voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ für das jeweilige Schutzgut. Dabei ist bei der Bewertung der Erheblichkeit, hinsichtlich der Eingriffe die durch die Planung hervorgerufen werden, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Grundsätzlich tritt bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen eine Erheblichkeit ein. Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich dabei auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde.

Die Bewertung von Bestand und Planung im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgte gemäß der Kompensationsverordnung (KV) (gültig ab 10.11.2018 bis 31.12.2026). Abweichungen von dieser Methodik wurden erläutert.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen (v.a. aus verfügbaren Online-Informationssystemen, z.B. Natureg, aber auch Fachgutachten) vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten. Neben dem vorliegenden FNP, wurden ferner entsprechende Datensammlungen (u.a. natis-Datenbank bzw. der hessischen Biodiversitätsdatenbank HEBID) für das Plangebiet und dessen Umfeld ausgewertet. Zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen erfolgten Erfassungen im Frühjahr und Sommer 2023 mit Aktualisierungen in 2025.

Es bestehen Kenntnislücken zur derzeitigen Luftbelastung im Plangebiet. Genaue Messungen liegen hierfür nicht vor. Da aber keine relevanten Emissionsquellen in der näheren Umgebung bekannt sind und eine gute Durchlüftung des Gebietes besteht (Luftleitbahn Steinachtal), sind diese Daten für die ordnungsgemäße Erstellung dieses Umweltberichtes entbehrlich.

R ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ wird eine gewerbliche Baufläche im Nordwesten von Neckarsteinach zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) überführt. Geplant sind fünf Baukörper, die teils von einer Tiefgarage unterbaut sind. Der im Süden geplante Fuß- und Radweg (Bebauungsplan Nr. 1.53) wird im Plangebiet bis zur Kirchenstraße fortgeführt.

Das Plangebiet wird derzeit von einer Brachfläche mit Rohbodenflächen geprägt, die im Norden durch Gehölze und die Neckartal-Bahn und im Süden durch Gehölze und einen schmalen Galeriewald entlang der Steinach begrenzt wird. Bis 2022 standen im Plangebiet gewerblich genutzte Gebäude und die Freiflächen waren gärtnerisch genutzt.

Mit der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner bestehenden Bedeutung für die Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt, die zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben wird.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Umweltbelange/ Schutzgut	Bedeutung des Plan- gebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	gering	nicht erheblich nachteilig
Boden	gering	nicht erheblich nachteilig
Wasser	mittel	nicht erheblich nachteilig
Klima und Luft	gering	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	gering	nicht erheblich nachteilig
Tiere	mittel	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	nicht erheblich nachteilig
Mensch	gering	erheblich nachteilig
Landschaft	gering / hoch	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	mittel	nicht erheblich nachteilig

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung sowie der damit einhergehenden teilweisen Versiegelung. Die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter konnten dennoch als noch nicht erheblich nachteilig eingestuft werden, da zuvor ja bereits eine gewerbliche Bebauung und Nutzung auf dem Grundstück bestand. Lediglich für das Schutzgut Mensch wurden erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt. Es werden zwar immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, die einen ausreichenden Schutz für die Innenräume und die Außenwohnbereiche am Gebäude (Balkone, Loggien) ergeben, aber keine Einhaltung der Orientierungswerte in den begrünten Freiflächen ermöglicht.

Maßnahmen zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe sind u.a. mit grünordnerischen Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) im Gebiet vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und der Kompensationsbedarf ermittelt. Da der Großteil des Plangebietes im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ergibt sich lediglich für Teilbereiche ein Ausgleichsbedarf. Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen über ein Ökokonto, die Flächen werden zugeordnet.

Von der Planung sind keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG betroffen. Andere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat stattgefunden. Es wurden Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und das Europäische Vogelschutzgebiet DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Mögliche Standortalternativen mit geringeren Eingriffen sind im Hinblick auf die Schutzgüter nicht vorhanden. Weitere Planungsalternativen im Gebiet bestanden insbesondere im Maß der baulichen Dichte und in der Gestaltung der Wohngebäude.

S VERWENDETE QUELLEN

AG Äskulapnatter (2014): Schutzprojekt Äskulapnatter. Zwischenbericht über die Aktivitäten der AG Äskulapnatter im südlichen Odenwald, Stand: 31.12.2014. – unveröffentlichter Bericht, unterstützt durch Kreis Bergstraße, Regierungspräsidium Karlsruhe und Rhein-Neckar-Kreis, 60 S.

AG Äskulapnatter (2017): Schutzprojekt Äskulapnatter. Bericht über die Aktivitäten der AG Äskulapnatter im südlichen Odenwald, Stand: 31.12.2017. – unveröffentlichter Bericht, unterstützt durch Kreis Bergstraße, Regierungspräsidium Karlsruhe und Rhein-Neckar-Kreis, 66 S.

ARNOLD, A. - Biologische Begutachtung und Forschung (2023) Fledermauserfassung per Batcorder in Neckarsteinach (Landkreis Bergstraße) zum Bebauungsplan Nr. 53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“. – unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Grosser-Seeger & Partner, 12 S.

TINTELOT CONSULT GMBH & INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH (2020) Neubebauung „Schönauer Straße“ Fist. 160/5, 69239 Neckarsteinach - Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Beratung, 23.12.2020, Heidelberg/Karlsruhe, 24 S. + Anhang.

DEUTSCHER WETTERDIENST (1981/1985): Das Klima von Hessen. Standortkarte im Rahmen der Agrarstrukturellen Vorplanung, Teil I und II.– Selbstverlag, Wiesbaden.

GEOLOGISCHE KARTE VON HESSEN (1897): Blatt 6518 Heidelberg und 6519 Eberbach, geologisch aufgenommen von C. Chelius, Herausgeber Hessisches Landesamt für Bodenforschung Wiesbaden 1997.

GeoTerton (2025): Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für einen Wohnkomplex mit gemeinsamer Tiefgarage, BV Wohnanlage hinter dem Schlossberg, Projektnr. B252602, Mössingen, 03.11.2025.

GeoTerton (2026): WRRL-Fachbeitrag, Schutzgut Grundwasser – Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG, Grundwasserkörper DEHE_2389_6201_BY, BV Wohnanlage „Hinter dem Schlossberg“, Projektnr. B255002, Mössingen, 29.01.2026_V2.

GRIMM, M. (2023): Brutvogelkartierung im Untersuchungsbereich vom B-Plan Nr. 53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“, Neckarsteinach. – unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Grosser-Seeger & Partner, Tabellen und Karten.

GSP (2025a): Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ im Auftrag der Stadt Neckarsteinach, 34 S. + Anhang.

GSP (2025b): FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet „6519-304 Odenwald bei Hirschhorn“ und Europäisches Vogelschutzgebiet „6519-450 Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ zum Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ im Auftrag der Stadt Neckarsteinach, 24 S. + Kartenanhang.

Heine + Jud (2025): Schalltechnische Untersuchung, B-Plan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014/t2, Stuttgart, 31.01.2025.

Heine + Jud (2026a): Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014-b1, Stuttgart, 22.01.2026.

Heine + Jud (2026b): Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach, 4014-b2, Stuttgart, 05.02.2026.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: diverse Umweltinformationsportale - GeologieViewer, BodenViewer, LärmViewer, natureg, HWRM-Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer, GruSchuViewer, WRRL-Viewer; Abfragen der Onlineportale im 2024 und 2025

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) (Hrsg.) (2022): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung. - Naturschutzskripte, Band 8, Selbstverlag, 501 S.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) (Hrsg.) (2018): Starkregen und kommunale Vorsorge - Klimawandel in Hessen — Schwerpunktthema, Selbstverlag, 21 S.

NATIS-DATENBANK (2015): Artvorkommen von Fledermäusen (Stand: 07/2015), Artvorkommen Vögel (Stand: 21.04.2015)

Stadt Neckarsteinach (2004): Landschaftsplan, genehmigte Planfassung, Grosser-Seeger Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Nürnberg, 07.12.2004

III. PFLANZEMPFEHLUNG

A PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B PFLANZEMPFEHLUNG FÜR BAUFLÄCHEN

Bäume I. Ordnung (großkronige Laubbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Echte Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere/Eberesche

Obstbäume

Malus domestica	Kultur-Apfel z.B.: 'Brettacher', 'Jakob Fischer', 'Goldparmäne', Neckartaler', 'Wöbers Rambour'
Prunus domestica	Zwetschgenbäume z.B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Große Grüne Reneklode', Hauszwetsche' in Typen
Pyrus communis	Kultur-Birne z.B. 'Gute Graue', 'Highland', 'Pastorenbirne'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten:

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

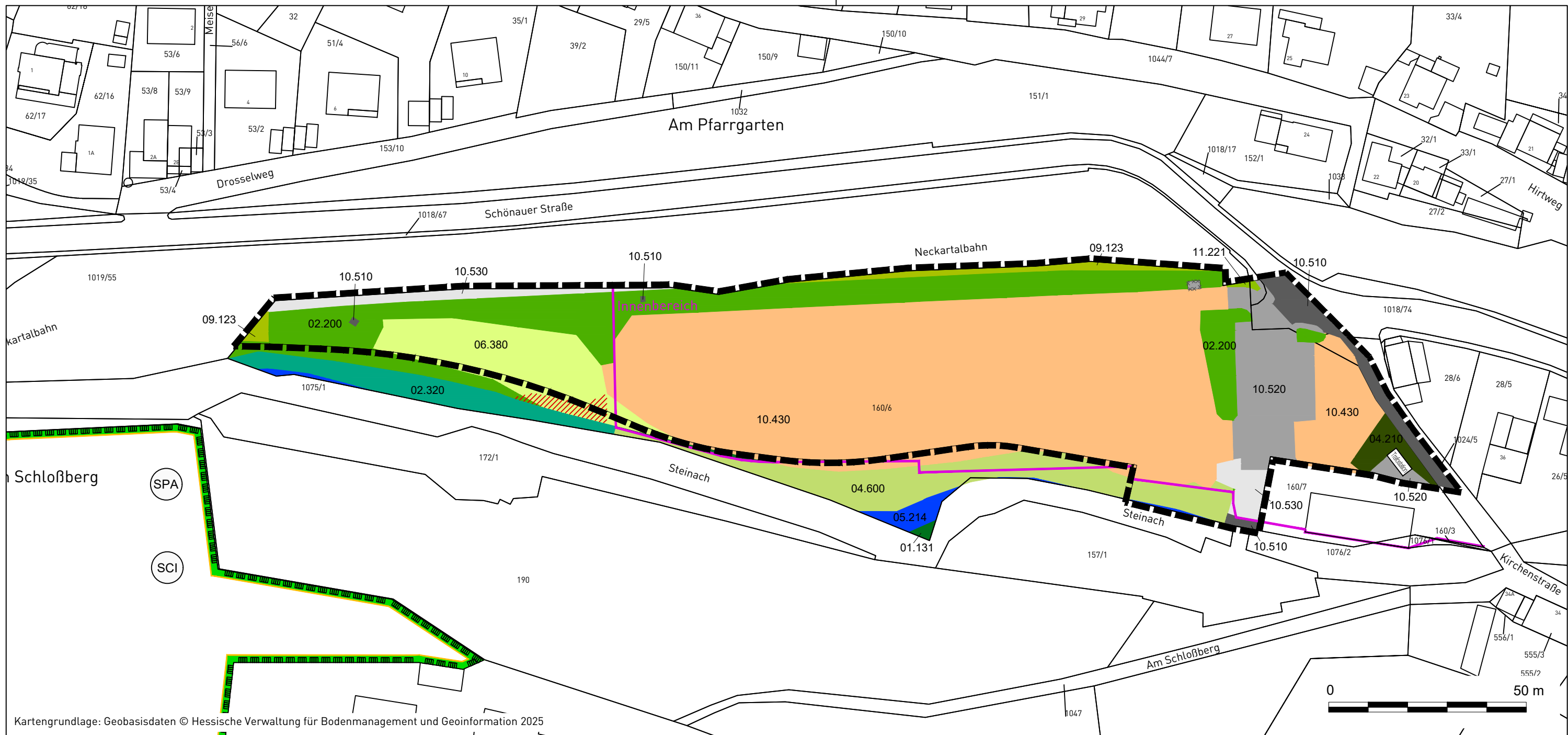
Bäume/Hochstämme:

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)








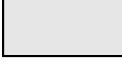









Sträucher:

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

IV. ANHÄNGE



Legende Bestand

	01.131	Labkraut-, Eichen-, Hainbuchenwald		10.430	Schotterhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/oder vegetationsfrei
	02.200 (B)	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten		10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straße, Gehweg, Mauer)
	02.320 (B)	Ufergehölzsaum standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus exelsior		10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
	04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht		10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird
	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig		11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten
	05.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation			Abgrenzung Innenbereich nach §34 BauGB
	06.380	Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen mehrere Schnitte müssen unterblieben sein			FFH-Gebiet DE 6516-304
	09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation			Vogelschutzgebiet DE 6519-460
	09.123	Neophyten Reinbestand			

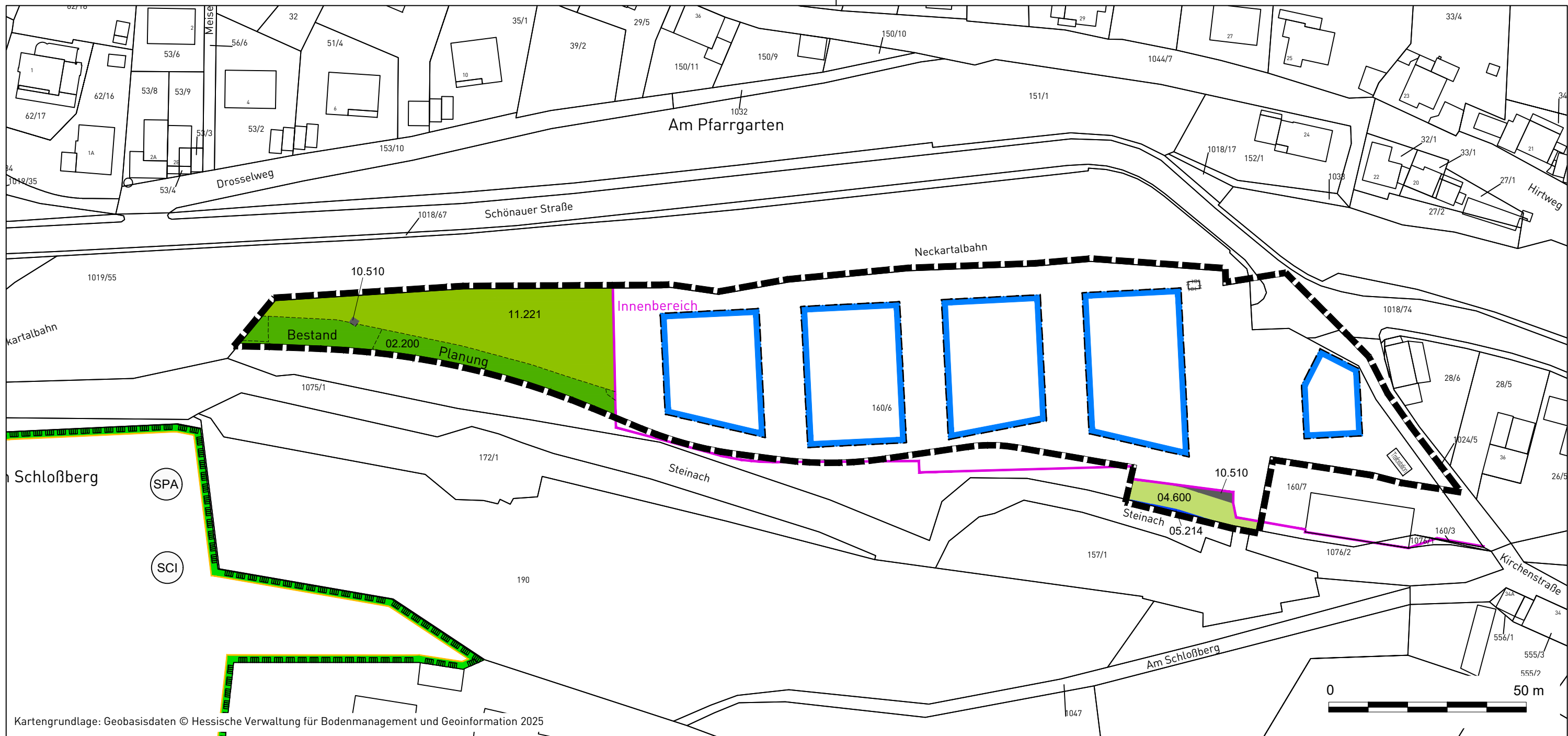
Bebauungsplan Nr. 1.52 "Hinter dem Schloßberg" Biotop-/ Nutzungstypen nach Hessischer KV



Maßstab 1:1.000











Nürnberg, 12.02.2026
 Bearbeitung: BK, BW, SK
 Großweidenmühlstr. 28 a-b
 90419 Nürnberg
 Tel.: 0911/310 427 - 10



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025

Legende Planung

	02.200 (B) Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten		Überbaubare Grundstücksfläche lt. BP
	04.600 Feldgehölz (Baumhecke), großflächig		Abgrenzung Innenbereich nach §34 BauGB
	05.214 Bäche ohne flutende Wasservegetation		FFH-Gebiet DE 6516-304
	10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straße, Gehweg, Mauer)		Vogelschutzgebiet DE 6519-460
	11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten		

Bebauungsplan Nr. 1.52 "Hinter dem Schloßberg" Biotop-/ Nutzungstypen nach Hessischer KV



Maßstab 1:1.000



Nürnberg, 12.02.2026
 Bearbeitung: BK, BW, SK
 Großweidenmühlstr. 28 a-b
 90419 Nürnberg
 Tel.: 0911/310 427 - 10