

Bebauungsplan mit örtlichen Bau- vorschriften

Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“

09/17/01

**Begründung nach § 9 (8) BauGB
mit Umweltbericht**

Inhaltsverzeichnis

A. Bebauungsplan	5
1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4. Verfahren.....	7
1.5. Planungsgrundlagen.....	7
1.6. Eigentumsverhältnisse	8
1.7. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....	8
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen.....	10
2.1. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	10
2.2. Regionalplan.....	10
2.3. Flächennutzungsplan	14
3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben.....	15
4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte.....	19
4.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	19
4.2. Stadtentwicklungskonzept STEK.....	19
4.3. Modell räumlicher Ordnung MRO.....	20
4.4. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	22
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	22
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet.....	22
5.2. Nutzungsstruktur im Umfeld	22
5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands.....	22
5.4. Verkehrliche Situation.....	23
6. Städtebauliche Planungskonzeption	24

6.1.	Baustruktur und Nutzung	24
6.2.	Planungs- und Standortalternativen	25
7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	28
7.1.	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
7.2.	Gestaltung des Ortsbilds	29
7.3.	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	29
7.4.	Barrierefreiheit	29
7.5.	Belange der Ver- und Entsorgung	30
7.6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	30
7.7.	Belange des Artenschutzes	30
7.8.	Belange des Denkmalschutzes	31
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	32
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan	32
8.2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	39
8.3.	Nachrichtliche Übernahmen	39
8.4.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	39
9.	Verfahren und Abwägung	42
9.1.	Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss	42
9.2.	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	42
9.3.	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung	42
9.4.	Beschluss zum Bebauungsplanentwurf	42
9.5.	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	43
9.6.	Ergebnis der Behördenbeteiligung	43
9.7.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	45
10.	Flächenbilanz	46
11.	Durchführung und Kosten	46
11.1.	Grundbesitzverhältnisse	46

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“

Teil A - Begründung

11.2.	Bodenordnung.....	46
11.3.	Städtebaulicher Vertrag.....	46
11.4.	Kosten der Planung.....	47
B.	Umweltbericht	48
C.	Anlagen zum Bebauungsplan.....	63

A. Bebauungsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Freie Waldorfschule Heidelberg ist eine teilgebundene Ganztagschule in freier Trägerschaft mit staatlicher Anerkennung. Nach den Prinzipien der Waldorfpädagogik steht Kindern und Jugendlichen ein vielfältiges Angebot offen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen für die nachfolgend beschriebenen Nutzungen geschaffen werden mit dem Ziel, der Freien Waldorfschule den Ausbau pädagogischer und therapeutischer Prinzipien zu ermöglichen und der damit einhergehenden räumlichen Entwicklungsbedarfe Rechnung zu tragen.

Besonderheit des pädagogischen Konzeptes der Freien Waldorfschule Heidelberg ist der sogenannte „Arche-Hof“, der seit 2008 von der Waldorfschule unterhalten wird: ein Schulbauernhof, in dem vom Aussterben bedrohte Haustierrassen, zum Beispiel besondere Schafe, Schweine, Pferde, Hühner et cetera, gehalten werden. Ebenfalls wesentlicher Teil in der Waldorfpädagogik ist der Gartenbau. Diese Nutzungen finden im Bestand im derzeitigen Schulgarten sowie auf der Fläche Flurstücknummer 33111 nach Westen Richtung Edingen statt. Neben dem Anbau von Gemüse und Obst dient die Fläche westlich angrenzend an das Plangebiet auch als Weideland für die Tiere.

Seit 2013 kooperiert die Freie Waldorfschule Heidelberg zudem mit dem Martinshof, einem Verein, der junge Erwachsene mit Behinderung betreut. Die Betreuung findet unter anderem in der angrenzenden Landwirtschaft statt.

Die Freie Waldorfschule nutzt die Tierhaltung und die Landwirtschaft auch für ihr Angebot in der Ganztagschule und für die Betreuung (Hort) der Schüler am Nachmittag.

Für die beschriebenen, bereits bestehenden, aber teilweise behelfsmäßig im Plangebiet untergebrachten Nutzungen, werden zusätzliche Räume benötigt: Ställe, Unterstände und Lagerflächen für die Tierhaltung, Unterrichts- und Verarbeitungsräume für den Gartenbau sowie ein Aufenthaltsraum plus sanitäre Einrichtungen. Für diese Nutzungen soll innerhalb des Plangebiets ein Neubau in Form eines Hofgebäudes entstehen, der die Behelfsbauten (Container, Folientunnel, Unterstände) ersetzt.

Die Erschließungssituation aller Verkehre bleibt auch mit Umsetzung der Planung sowohl im Ablauf als auch in der Anzahl der Zu- und Abfahrten unverändert. Das Flurstück Nummer 33109, in dem auch das Plangebiet liegt, ist über den Mittelgewannweg erschlossen. Das Plangebiet ist darüberhinaus mittels landwirtschaftlichem Verkehr über den südlich angrenzenden Feldwirtschaftsweg zu erreichen.

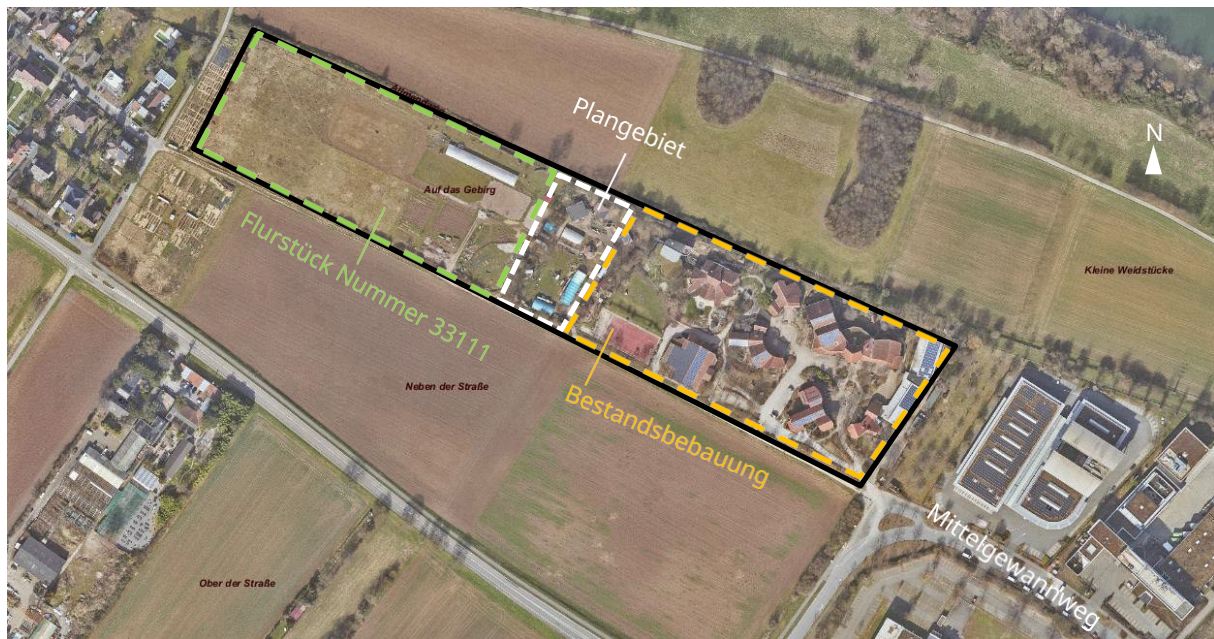


Abbildung 1: Gesamtflächen der Waldorfschule in schwarzer Umrandung (Quelle: Geotechnisches Informationssystem der Stadt Heidelberg)

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.06.2006. Ziel der damaligen Planaufstellung war vorwiegend die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für weitere gewerbliche Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich des tertiären Sektors.

Dieser setzt für diesen Bereich „Private Grünfläche – Schulgarten“ fest. Gemäß Nr. 1. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb dieser privaten Grünfläche Stall- und Lagergebäude bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 150 m² allgemein zulässig.

Mit Inkrafttreten der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des betroffenen Bereichs des Bebauungsplanes „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ (Rechtskraft 21.06.2006) durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

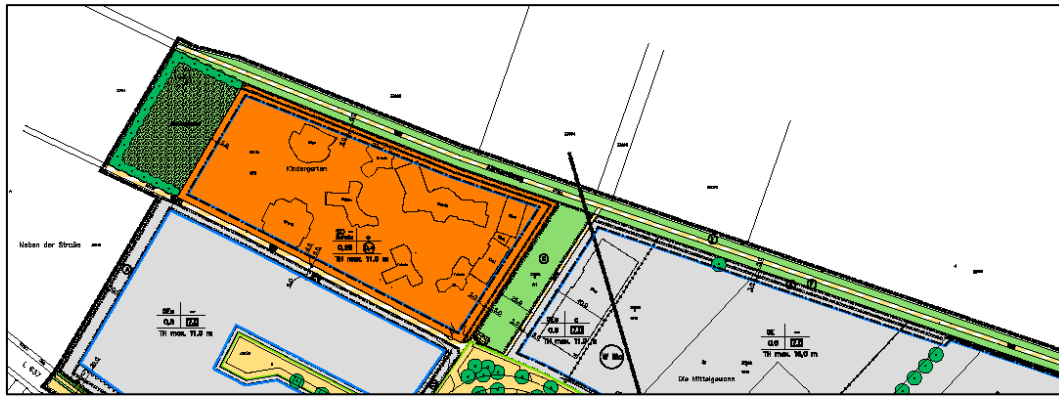


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ (Stadt Heidelberg, 06/2006 verändert)

1.4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wieblingen – Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ (Aufstellungsbeschluss Drucksache 0093/2022/BV) wurde am 05.05.2022 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 25.05.2022 im „stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht. Bei der Aufstellung wurde zunächst das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, jedoch zeigte sich aufgrund des Erfordernisses einer Änderung des Flächennutzungsplans, dass die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren durchzuführen ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 27.07.2023 bis einschließlich 08.09.2023. Mit Schreiben vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Es gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 – 4b BauGB.

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichts als Teil B der Begründung.

1.5. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

Allgemeine Grundlagen

- Ortsbegehungen des Plangebietes in 02/2024
- Auszug aus dem amtlichen städtischen Liegenschaftskataster

Übergeordnete Planungen

- LEP - Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)
- ROP - Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020
- FNP - Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 05/2025
- LP - Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim unter http://www.nv-hd-ma.de/landschaft/landschaft_plan.html, abgerufen 08/2025

Planungen und Konzepte der Stadt Heidelberg

- Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015, Stand 03/2007
- Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035, Stand 07/2025
- Modell Räumliche Ordnung (MRO) 2035+, Stand 07/2025
- Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, Stand 06/2015
- Masterplan 100% Klimaschutz, Stand 11/2019
- Klimaschutzaktionsplan, Stand 11/2019
- Biodiversitätsstrategie Heidelberg, Eckpunkte – Ziele - Maßnahmen, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, 03/2021
- Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung), Stand 07/1996
- „Heidelberger Dach(g)arten“ Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg, Arbeitspapier Umweltamt, Stand 06/2024
- Kommunale Biotopverbundplanung für das Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg, Stand 05/2025

Sonstige Quellen

- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>, abgerufen 08/2025
- Regierungspräsidium Karlsruhe: Planfeststellungsbeschluss vom 18.03.2025 zur Süddeutschen Erdgasleitung (SEL) im Teilabschnitt Grenze Regierungsbezirk Darmstadt (Hessen)/Karlsruhe – Grenze Regierungsbezirk Karlsruhe/Stuttgart, unter <https://www.uvp-verbund.de/>, abgerufen 08/2025

Planungen, Konzepte und Fachgutachten zum Vorhaben

- Städtebaulicher Entwurf des Lernhofs (AAG, Heidelberg, Stand 11/2024)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BIOPLAN, Heidelberg, Stand 04/2024)
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept (BIOPLAN, Heidelberg, Stand 11/2024)

1.6. Eigentumsverhältnisse

Für das Flurstück Nummer 33109 ist der Waldorfschulverein Heidelberg e.V. erbbauberechtigt. Der Geltungsbereich der aufzustellenden Bebauungsplanänderung stellt dabei einen Teilbereich des Flurstücks Nummer 33109 dar. Das westlich davon liegende Flurstück Nummer 33111 ist im Eigentum des Waldorfschulvereins Heidelberg e.V.. Dieses Flurstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, jedoch trifft der geschlossene städtebauliche Vertrag Regelungen zur Freihaltung von Bauten dieses Flurstücks.

Der südlich gelegene Feldwirtschaftsweg, Flurstück Nummer 33114, ist im Eigentum der Stadt Heidelberg.

1.7. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst in der Gemarkung Heidelberg das Flurstück Nummer 33109 (teilweise).

Das Gebiet ist begrenzt durch Feldwege im Norden (Allmendweg) und Süden (Flurstücknummer 33114), die bestehenden Nutzungen der Waldorfschule im Osten (Kindertagesstätte, Sportanlage) und ebenfalls durch die Waldorfschule genutzte landwirtschaftliche Flächen im Westen (Flurstücknummer 33111).

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“

Teil A - Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Heidelberger Stadtteil Wieblingen.

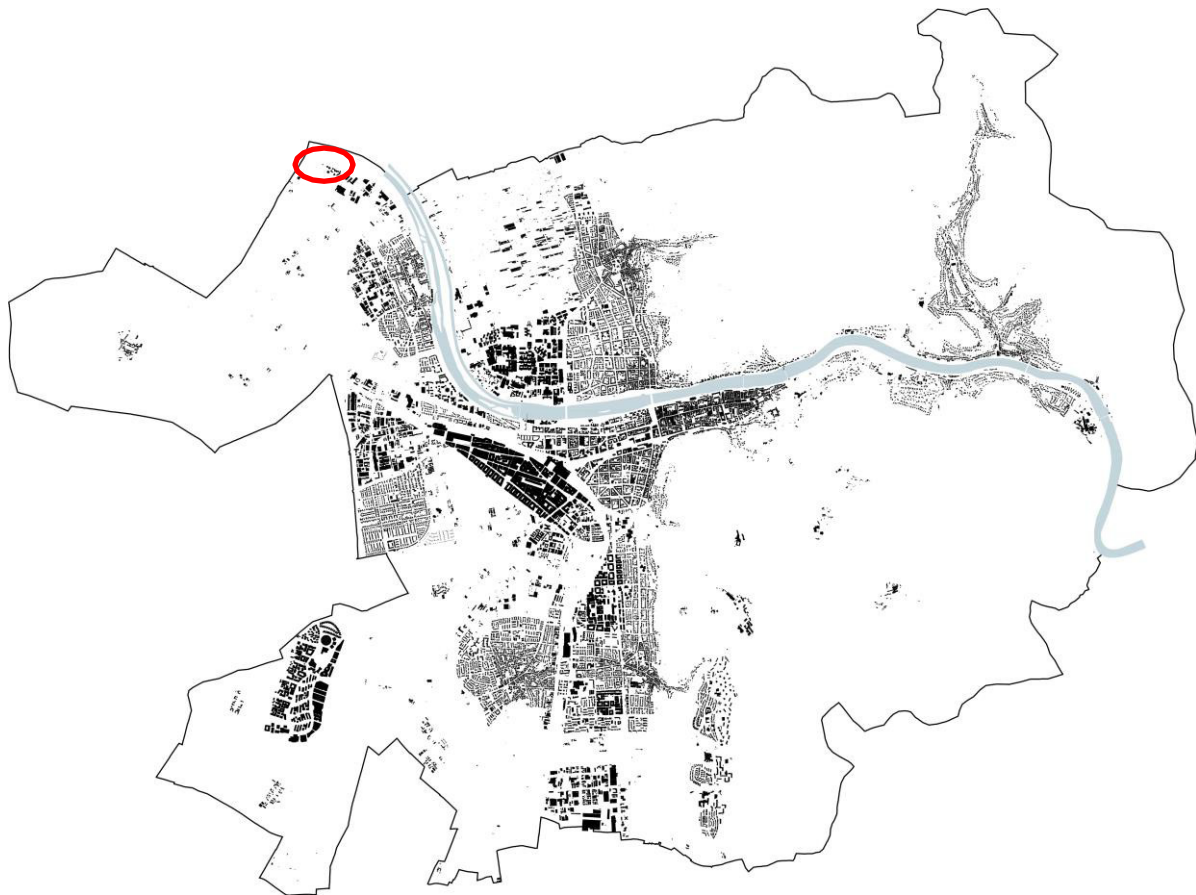


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gesamtstadt (Quelle: Stadt Heidelberg, maßstabslos)

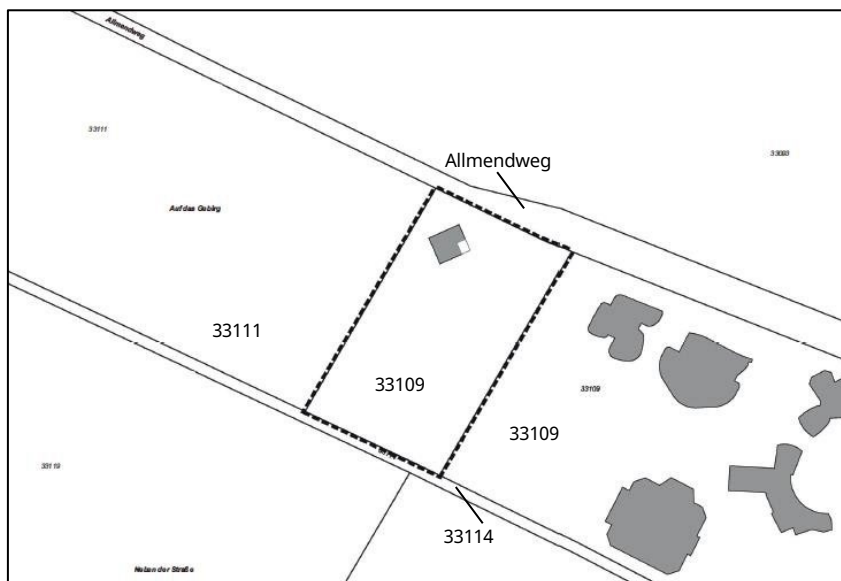


Abbildung 4: Geltungsbereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Stadt Heidelberg 2025)

Die genaue Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und ein Oberzentrum. Laut LEP 2002 sind unter anderem die folgenden Ziele relevant:

- „Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“
- „Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“
- „Die Leistungsfähigkeit der Hochschulen und anderer Lehr- und Forschungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte auszubauen.“

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf bereits planungsrechtlich ausgewiesene Flächen.

Durch eine Erhöhung der baulichen Nutzung innerhalb dieser Flächen wird der spezialisierten Bildungseinrichtung eine im Maß beschränkte Entwicklungsmöglichkeit ermöglicht, ohne Erfordernis einer Neuausweisung von Flächen an anderer Stelle. Damit passt sich die Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung an.

2.2. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) 2020 vollständig innerhalb einer Grünzäsur gemäß Plansatz 2.1.2 Z ERP. Diese dienen der Verhinderung eines bandartigen Zusammenwachsens von Siedlungsgebieten, verbinden örtliche Grünbereiche mit Regionalen Grünzügen und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen. Gemäß Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Grünzäsuren nicht gesiedelt werden. Demnach ist, aufgrund der beabsichtigten Ausweitung der Bebaubarkeit des Grundstücks, ein Konflikt der vorliegenden Planungsabsicht mit dem besagten Ziel der Raumordnung zu konstatieren.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Diese dienen der Vermeidung und Minderung von zusätzlichen Schadensrisiken. In ihnen soll nicht gebaut werden. Es handelt sich dabei um einen Grundsatz der Raumordnung.

Aufgrund des o.g. raumordnerischen Konflikts „Grünzäsur“ wurde die mögliche Überwindbarkeit dieses Zielkonflikts im Rahmen eines Zielabweichungsantrags geprüft.

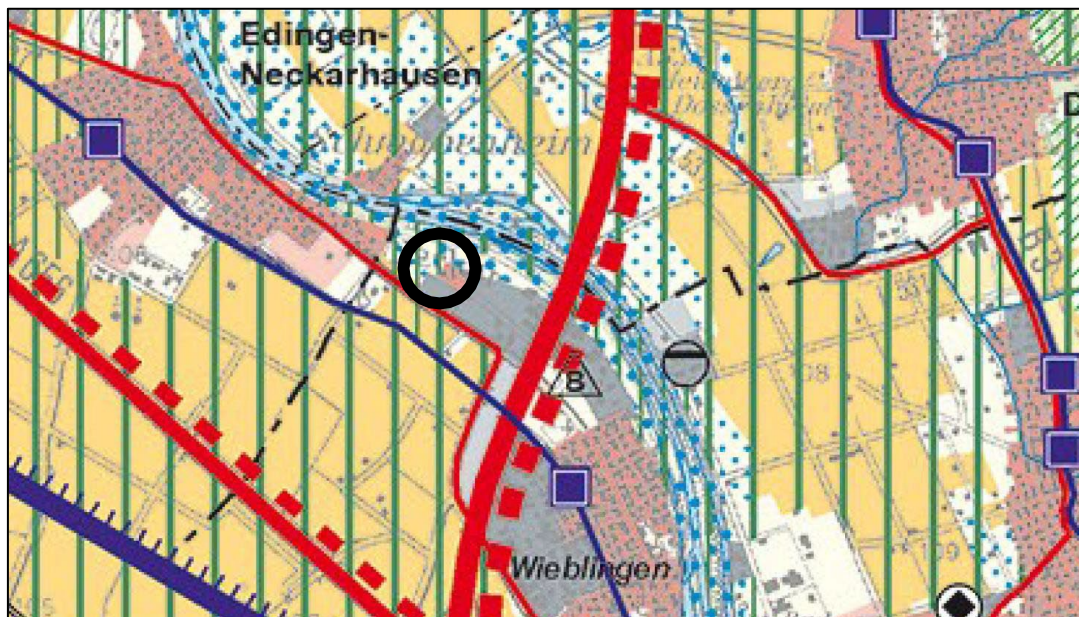


Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar 2020 (Verband Region Rhein-Neckar, Stand 08/2025)



Abbildung 6: Freiraumstrukturen gemäß Regionalplan, schwarz = Lage Plangebiet (Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, o.J. verändert)

Mit Schreiben vom 22. Januar 2025 beantragte die Stadt Heidelberg die Zulassung einer Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) von im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) festgelegten Zielen der Raumordnung, im vorliegenden Fall einer Grünzäsur gem. Plansatz 2.1.2 Z i. V. m. Plansatz 2.1.3 Z ERP.

Mit Schreiben vom 07.04.2025¹ erging die Entscheidung zum Zielabweichungsverfahren, gemäß der die zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen-Nord Teil II – 2. Änderung“ beantragte Abweichung von im Einheitlichen Regionalplan des Verbands Region Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung (hier: Grünzäsur) unter den nachfolgenden Auflagen zugelassen wird:

- Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch die Grünzäsur geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- Die bereits bestehende Eingrünung des Plangebiets in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung ist, entsprechend des vorgelegten Maßnahmenplans zum Grünordnungsplan, zu erhalten.
- Der westlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum des Flurstücks 33111 ist zukünftig von baulichen Anlagen (auch fliegende / Behelfsbauten) freizuhalten, wobei auch bestehende Anlagen zurückzubauen sind. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern, welcher der höheren Raumordnungsbehörde vorzulegen ist.

Die Auswirkungen auf die geschützten Umweltgüter wurden im Rahmen des Umweltberichts, siehe Teil B, bewertet. Unter Beachtung der dort definierten Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Erhaltung der Begrünung wird durch entsprechende Festsetzungen der aufzustellenden Bebauungsplanänderung gewährleistet, siehe Kapitel 8.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 25.03.2025 mit dem Waldorfschulverein Heidelberg e.V. geschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe am 07.05.2025 vorgelegt. Folgende wesentliche Regelungsinhalte sind dabei zu nennen:

“(1) Die Waldorfschule verpflichtet sich zur Freiräumung des an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstücks 33111 [...] von allen bestehenden Gebäuden im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

(2) Die Waldorfschule verpflichtet sich als Eigentümerin zur dauerhaften Freihaltung des an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstücks 33111 [...] von sämtlichen Gebäuden im Sinne der LBO BW, auch fliegende sowie Behelfsbauten.”²

Mit dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag wird der entsprechenden Maßgabe aus der Zielabweichungsentscheidung entsprochen.

Bei Einhaltung der vorgenannten Auflagen ist die Abweichung von dem im Einheitlichen Regionalplan des Verbands Region Rhein-Neckar festgelegten Ziels der Raumordnung zulässig und es verbleiben keine Konflikte zur Raumordnung.

¹ Schreiben vom 07.04.2025, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.

Vorbehaltsgebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz

Beim Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher einer Abwägung grundsätzlich zugänglich ist. Das Vorbehaltsgebiet war daher nicht Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens.

Laut Hochwassergefahrenkarte handelt es sich bei dem im Plangebiet gelegenen Teil des Vorbehaltsgebietes für Vorbeugenden Hochwasserschutz, um einen Bereich der lediglich bei einem HQExtrem, nicht aber bei einem HQ100 überflutet wird.

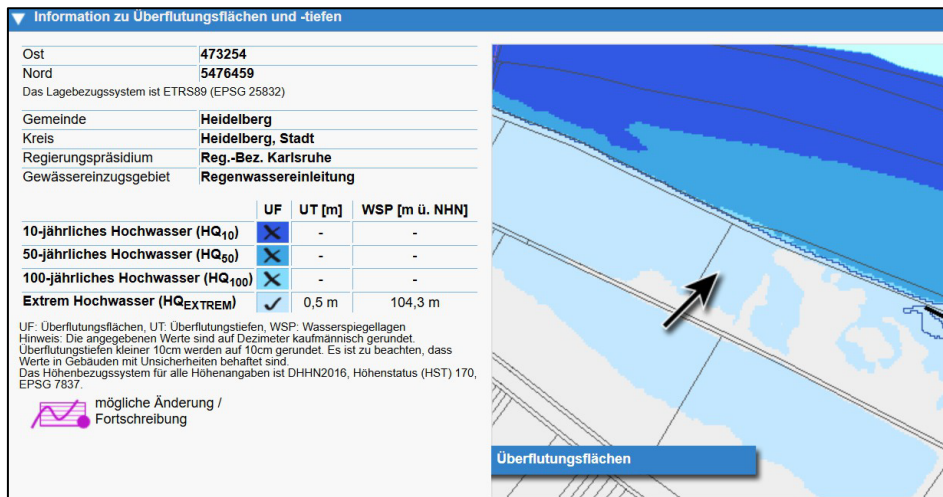


Abbildung 7: Auszug Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW³, 2024)

Dies heißt, das Plangebiet erfüllt lediglich bei extrem seltenen Ereignissen (statistisch seltener als 1 x in 100 Jahren) die Funktion einer natürlichen Überschwemmungsfläche und zur Hochwasserrückhaltung. Daher ist hier gemäß § 78b WHG auch die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig. Hochwasserschutz ist in der Abwägung als wichtiger Belang zu berücksichtigen, zudem muss hochwasserangepasst gebaut werden.

Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:

- Nach § 78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten sichern.
- Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss jedoch gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

² Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wieblingen – Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109, vom 25.03.2025

³ Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. [online] <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement> [abgerufen am 25.08.2025]

2.3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche – „Bildung“ dar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

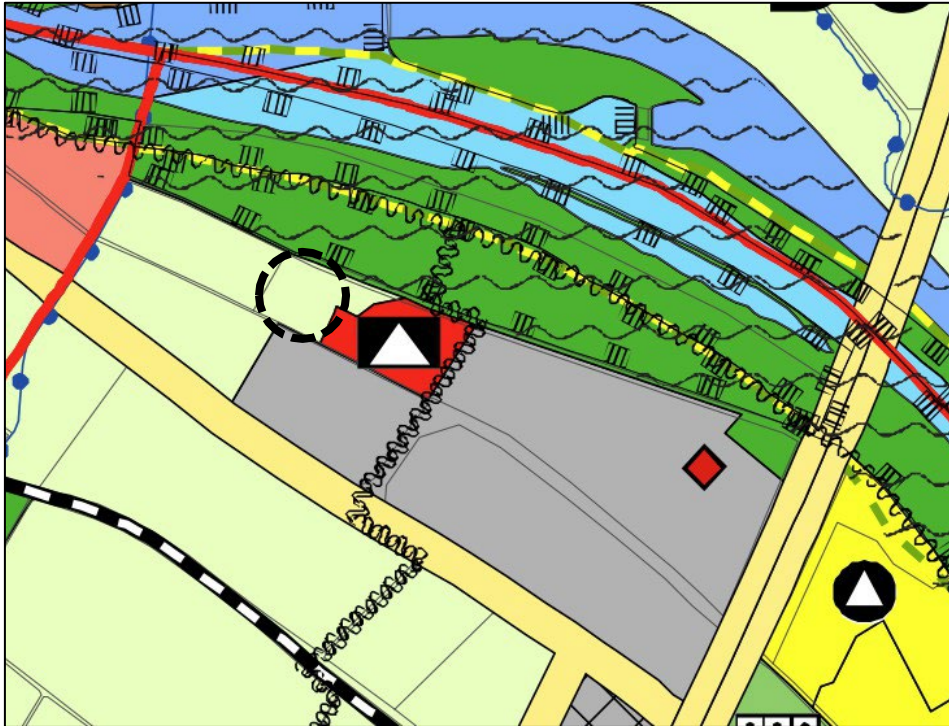


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020, schwarz gestrichelt = Lage Plangebiet (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand 05/2025 verändert)

Künftig wird der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen treffen: Die derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen der Waldorfschule werden als Grünflächen dargestellt.

Für die derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Teilflächen des Flurstücks Nummer 33109 wurde dabei eine Darstellung als Grünflächen gewählt, um weiterhin eine geringe bauliche Dichte innerhalb des Flurstücks 33109 festzuschreiben.

Die westlich und süd-westlich angrenzenden Flächen (Flurstücknummer 33111, 33119 und 33114 tlw.) werden künftig als Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt.

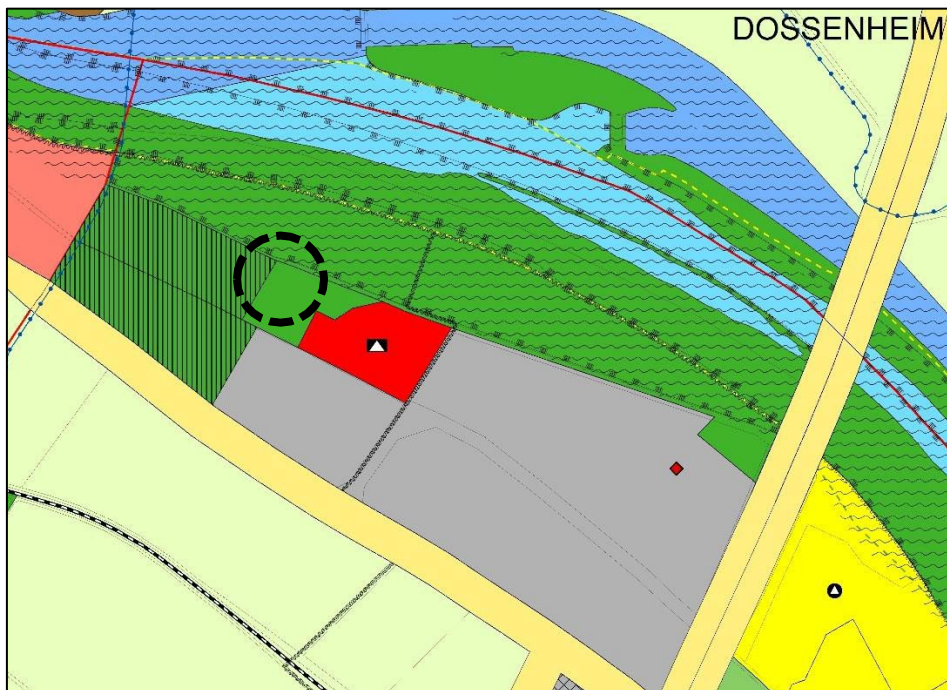


Abbildung 9: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplans, schwarz gestrichelt = Lage Plangebiet (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Entwurf 07/2024)

Durch die Festsetzung als Sondergebiet „Lernhof“, das der Unterbringung der Nutzungen des Schulbauernhofes dient, in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie grünordnerischen Festsetzungen wird die Bebauungsplanänderung den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

Naturschutz

Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 20-30 bzw. § 33 BNatSchG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 20 ff. BNatSchG. Im Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“.

Schutzgebiete und -objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete)

Wasserschutz

Das Gebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes „WW Edingen I und Edingen II“, es gelten die Regelungen der Schutzgebietsverordnung des Rhein-Neckar-Kreises vom 25.03.2015. Es wird empfohlen die weiteren Planungen mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen. Nach Absprache mit dem Umweltamt soll eine Beteiligung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Es folgt die Wiedergabe aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 21.06.2006):

„Im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden auf dem Flurstück 33120 Altablagerungen erhoben, für die jedoch nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie kein relevanter Handlungsbedarf besteht. Die Fläche ist lediglich aufgrund der Luftbildauswertung lokalisiert worden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist nicht erforderlich.“

Aufgrund vorliegender Luftbildauswertungen ist davon auszugehen, dass Teile des Plangebietes im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurden. Auf dem Grundstück zwischen Mannheimer Straße und Waldorfschule und einem ca. 40 m tiefen Streifen nördlich der Mannheimer Straße im Bereich zwischen der Einmündung des Mittelgewannweges und der Kreuzung | 637/ Mannheimer Straße, kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. In den entsprechenden Bauantragsverfahren werden die Antragsteller auf die Inhalte des Altlastenkatasters bzw. der Kampfmittelkartierung hingewiesen.“

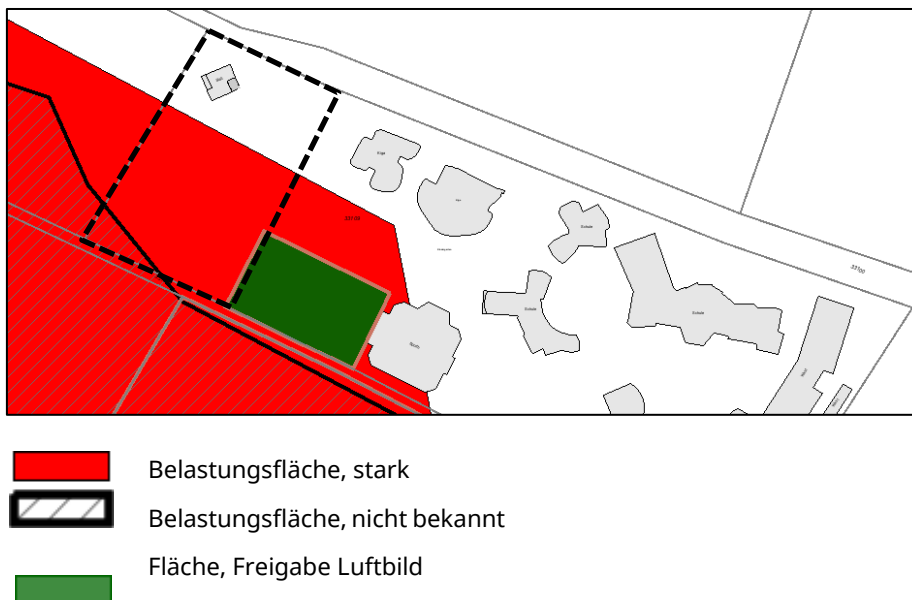


Abbildung 10: Auszug Kampfmittelkartierung, schwarz gestrichelt = Plangebiet (Quelle: Geotechnisches Informationssystem der Stadt Heidelberg)

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben.

Innerhalb des Plangebietes fallen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung:

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]
1	Esche	126
2	Esche	126
3	Buche	157
4	Feldahorn (mehrstämmig)	157
5	Feldahorn (mehrstämmig)	157
6	Feldahorn (mehrstämmig)	188
7	Feldahorn (mehrstämmig)	408
8	Birne	110
9	Kirsche	157
10	Bergahorn	126
11	Bergahorn	346
12	Pflaume	148



Abbildung 11: Lage der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg fallen; Geltungsbereich schwarz (Quelle: Bioplan 2024)

Die Bäume Nr. 7, 8 und 12 liegen innerhalb des Baufensters des Sondergebietes und können nicht erhalten werden.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder zu veranlassen. Durch die Festsetzung eines Einzelpflanzgebotes auf der privaten Grundstücksfläche (vgl. Kap. 8) werden 4 heimische Laubbäume oder Obsthochstämme innerhalb der Sondergebietsfläche neu gepflanzt.

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine planfestgestellten Straßen oder Schienen. Außerhalb des Plangebiets und innerhalb des Flurstücks Nummer 33112 verläuft entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Edingen-Neckarhausen und Heidelberg die planfestgestellte Trasse zum Neubau einer Gastransportleitung, der sogenannten Süddeutschen Erdgasleitung (SEL) im Teilabschnitt Grenze Regierungsbezirk Darmstadt (Hessen)/Karlsruhe – Grenze Regierungsbezirk Karlsruhe/Stuttgart.⁴

Das Vorhaben umfasst die Verlegung der Gasleitung als Rohrleitung in einer Tiefe von grundsätzlich mindestens 1,2 m. Aufgrund der unterirdischen Verlegung der Gasleitung steht das mit dem städtebaulichen Vertrag verfolgte Ziel der Freihaltung des Flurstücks Nummer 33111 von sämtlichen Gebäuden im Sinne der LBO BW dem Planfeststellungsbeschluss nicht entgegen.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Innerhalb des Plangebiets liegen keine klassifizierten Straßen. In einer Entfernung von circa 150 m südlich liegt die Landstraße 637 (Mannheimer Straße). Bauverbots- und Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen liegen aufgrund der Entfernung somit im Plangebiet nicht vor.

Wasserrecht, Abstand zu Gewässern

Klassifizierte Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von circa 180 m liegt der Neckar als Gewässer 1. Ordnung. Im Plangebiet befinden sich aufgrund der Entfernung keine Gewässerrandstreifen.

Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Die durchgeführte Belegenheitsprüfung gemäß § 18a Abs. 1a LuftVG hat ergeben, dass kein ziviler Anlagenschutzbereich durch das geplante Vorhaben betroffen ist.⁵

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.⁶

Archäologie und Kulturdenkmäler

Gemäß Auskunft des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie des Kurpfälzischen Museums der Stadt Heidelberg gibt es im geotechnischen Informationssystem keine Eintragungen in Bezug auf Bau- und Kulturdenkmale bzw. Bodendenkmale.

Allerdings befindet sich das Areal in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt). Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

Um inhaltliche Doppelungen zu vermeiden, wird u.a. zu den Themen Natur- und Artenschutz, Starkregengefährdung, (Mikro-)Klima und Lufthygiene vollumfänglich auf die Ausführungen des Umweltberichts, siehe Teil B, verwiesen.

⁴ Regierungspräsidium Karlsruhe: Planfeststellungsbeschluss vom 18.03.2025, online abrufbar unter <https://www.uvp-verbund.de/> [abgerufen am 28.08.2025]

⁵ Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung: 3D-Vorprüfung, online abrufbar unter <https://awplus.baf.bund.de/3dvorpruefung/start> [abgerufen am 28.08.2025]

⁶ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 15.08.2023

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen aus den Zielbereichen „Städtebauliches Leitbild“ und „Soziales“ relevant:

- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

Die bauliche Entwicklung erfolgt unmittelbar im Zusammenhang der bereits vorhandenen Nutzung. Somit müssen keine zusätzlichen Flächen für die Entwicklungsbedarfe beansprucht werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Waldorfschule erhält zum Siedlungsrand hin einen baulich geordneten Abschluss.

- Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen
- Integration behinderter Kinder und Jugendlicher
- Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern

Das Vorhaben dient der Entwicklung und Stärkung der Freien Waldorfschule Heidelberg an diesem Standort. Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans.

4.2. Stadtentwicklungskonzept STEK

Das Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK) wurde am 24.07.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen und entfaltet somit eine Bindungswirkung für die Aufstellung von Bauleitplänen. Das STEK dient als Wegweiser für eine nachhaltige Entwicklung Heidelbergs bis zum Jahr 2035. Es legt Ziele fest und zeigt Wege auf, wie Heidelberg resilient und krisenfest aufgestellt werden kann. Als inhaltlicher Orientierungsrahmen für das STEK dienen die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen, die sogenannten Sustainable Development Goals. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere die folgenden Ziele innerhalb der Cluster „Dynamische Entwicklung + Sparsame Flächennutzung“, „Freiraumnutzung + Freiraumschutz“ und „Inklusives und soziales Miteinander stärken + individuell geprägte Orte“ relevant:

- Wirtschaftliche Entwicklung, Bevölkerungswachstum und neues Wohnen flächensparend ermöglichen
- Stadtbild: Qualitäten erhalten und mehr Urbanität
- Berghänge, Rheinebene, Neckar – Einmaliges Heidelberger Landschaftsbild erhalten
- Inklusives Zusammenleben: Chancengleichheit und sichtbare Vielfalt leben
- Gute Startchancen und lebenslanges Lernen für alle ermöglichen

Durch die Entwicklung der Freien Waldorfschule Heidelberg wird ein attraktives Bildungsangebot gefördert. Bereits in Anspruch genommene Flächen werden im Sinne der Innenentwicklung zum Ausbau der sozialen Infrastruktur genutzt.

Der Siedlungsrand wird durch das vorliegende städtebauliche Konzept als klare Grenze der Siedlung qualifiziert. Gleichzeitig wird durch die großflächige mindestens extensive Dachbegrünung ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Das pädagogische Programm der Waldorfschule stellt Angebote zur Integration von Kindern und Jugendlichen mit Behinderungen zur Verfügung. Durch die Realisierung des geplanten Lernhofs wird eine Verbesserung der Räumlichkeiten für dieses Bildungsangebot erzielt.

4.3. Modell räumlicher Ordnung MRO

Seit 1999 ist das Modell Räumliche Ordnung (MRO) zentrales Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung Heidelbergs. Das Planwerk wurde zum MRO 2035+ fortgeschrieben und im Juli 2025 vom Gemeinderat beschlossen.

Das MRO fungiert als räumlicher Kompass für aktuelle und künftig absehbare Entwicklungen, Aufgaben und Herausforderungen. Es konkretisiert die Ziele aus dem STEK und prüft die räumliche Verortung im Stadtraum von Heidelberg.

Das MRO 2035+ stellt räumliche Leitlinien für die räumliche Entwicklung in Konzeptkarten dar, die jeweils strategische Aussagen zu einem thematischen Schwerpunkt (Handlungsfeld) bündeln:

1. Grüne Stadt – sichern und erweitern
2. Gebaute Stadt – stärken und weiterentwickeln
3. Produktive Stadt – fördern und vernetzen
4. Klima Stadt – schützen und anpassen

Für räumliche Entwicklungen und Projekte bieten die Karten einen schnellen Überblick über zu berücksichtigende Belange und geben Hinweise auf zu ergreifende Maßnahmen.

Das Plangebiet der Waldorfschule befindet sich im Übergang zwischen der Siedlungsfläche und dem Freiraum. Aufgrund des Betrachtungsmaßstabs des MRO wurde bei der Fortschreibung darauf verzichtet, die Auskrugung des Sondergebietes in den Darstellungen zu übernehmen. Gleichwohl wurden die Belange des MRO bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

In Bezug auf das Plangebiet der Waldorfschule benennt das MRO die folgenden Schlüsselaufgaben innerhalb der jeweiligen Handlungsfelder:

Grüne Stadt

Laut Handlungsfeld „Grüne Stadt“ soll die Freiraumzäsur zwischen Wieblingen und Edingen als Grüner Gürtel entwickelt werden. Weiterhin wird mit der Maßnahme „Grüne Konturen sichern“ das Ziel verfolgt, Siedlungsränder zu qualifizieren und zu sichern. Durch die „Beachtung der Freiflächen ohne Schutzstatus“ soll der Biotopverbund innerhalb der Freiraumzäsur gefördert werden. Die Konzeptkarte trifft außerdem die Bestandsaussage zur Siedlungsfläche der Waldorfschule sowie der angrenzenden Gewerbebetriebe.

Durch den Erhalt der randlichen Eingrünung im Norden, Westen und Süden des Plangebiets wird den benannten Schlüsselaufgaben Rechnung getragen. Weiterhin führt eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag zur Freihaltung des Freiraums des Flurstücks Nr. 33111. Durch die gewählte städtebauliche Figur des Lernhofs wird eine abschließende Siedlungskante gebildet, siehe Kapitel 6 und 8.

Gebaute Stadt

Im Plangebiet sieht die „Bestandsentwicklung“ eine Qualifizierung der bestehenden Strukturen vor. Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen genutzt werden. Die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 21.06.2006) ausgewiesenen Baugebiete werden in der Konzeptkarte als Bestandsflächen „Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte“ beschrieben.

Der Lernhof wird anstelle von bereits stattfindenden, behelfsmäßig untergebrachten Nutzungen auf einer anthropogen überprägten Fläche erbaut und stellt damit eine Innenentwicklung dar.

Produktive Stadt

Für das Plangebiet ist im MRO vorgesehen, Flächen im Bestand weiterzuentwickeln. Der Bestand wird ebenfalls als Wirtschafts- & Wissenschaftsflächen beschrieben.

Durch die hiermit verfolgte Planung soll ein Bildungsstandort in seinem Bildungsangebot weiterentwickelt werden. Bereits stattfindende, aber behelfsmäßig untergebrachte Nutzungen werden künftig in angemessenen Räumlichkeiten angeboten.

Klima Stadt

In diesem Handlungsfeld ist vorgesehen, im Plangebiet Hochwasser vorzubeugen. Weiterhin soll die Belüftungsfunktion innerhalb der Bebauung erhalten werden. Schließlich ist in diesem Bereich ein Fernwärmenetzausbau geplant. Da das Plangebiet innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem liegt, sollen gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen in einer nach dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Das heißt der Bauherr muss entsprechende bauliche Maßnahmen an seinem geplanten Gebäude aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes vorsehen. Weiterhin trifft die Bebauungsplanänderung Festsetzungen zur maximalen Grundfläche für das Gebäude. Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind außerdem versickerungsfähig auszuführen. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ändert sich zwar das ursprüngliche Kleinklima. Aufgrund der allgemein guten Durchlüftungssituation durch die Lage angrenzend an klimatisch wirksame Ausgleichsflächen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das geplante Vorhaben steht dem Fernwärmenetzausbau nicht entgegen.

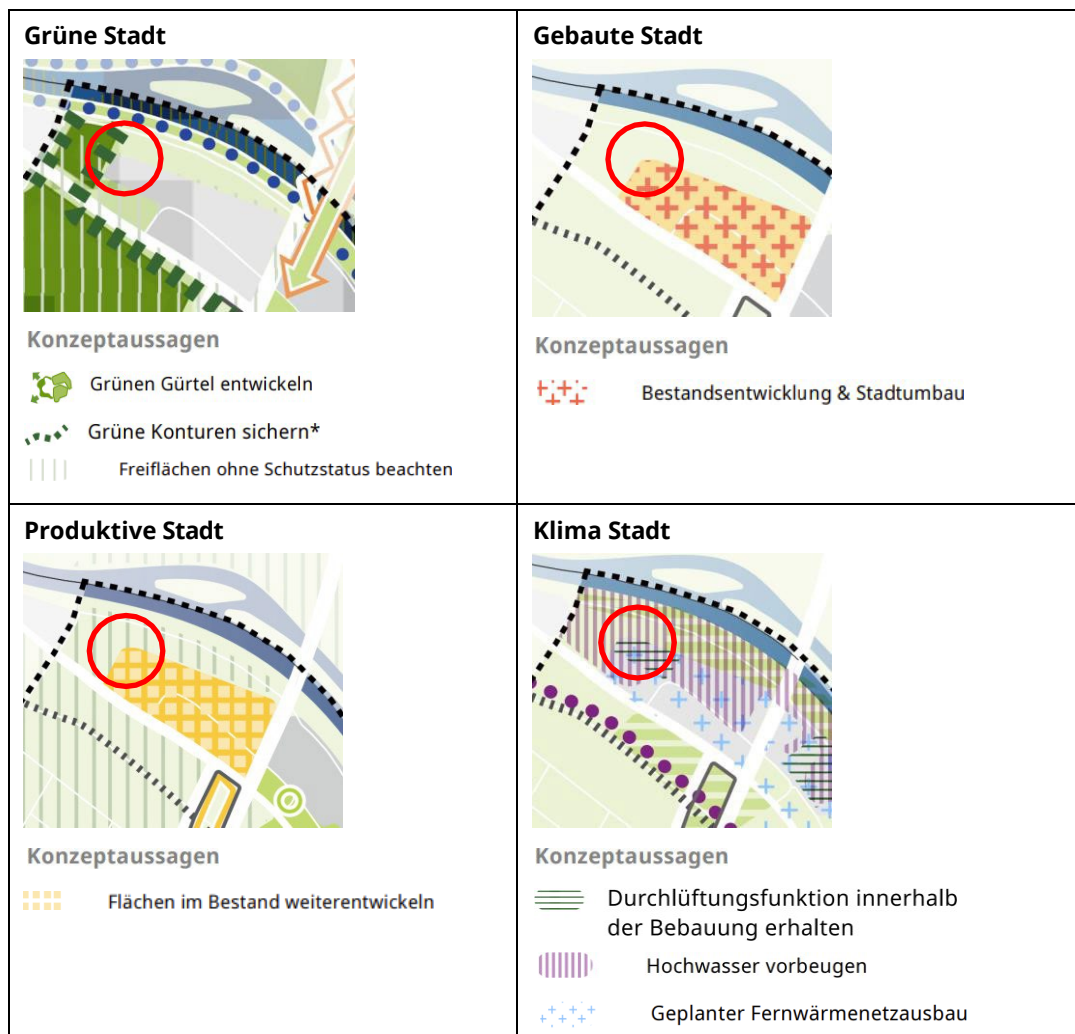


Abbildung 12: Auszug aus dem MRO 2035+, Lage Plangebiet roter Kreis (Quelle: Stadt Heidelberg, angepasst)

Insgesamt stellt die Bebauungsplanänderung durch die Weiterentwicklung der Waldorfschule eine Maßnahme zur Stärkung sowie Bestandsentwicklung des sonst vorwiegend gewerblich genutzten Gebietes dar. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des MRO.

4.4. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird hier vollumfänglich auf die Ausführungen des Umweltberichts, siehe Teil B, verwiesen.

5. Bestandssituation im Plangebiet



Abbildung 13: Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung, weiß gestrichelt = Plangebiet (Quelle: Geotechnisches Informationssystem der Stadt Heidelberg)

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet

Die zukünftig geplanten Nutzungen finden bereits heute weitgehend auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche statt. Hierzu entstanden in den vergangenen Jahren neben einem Pferdestall weitere Anlagen zur Unterbringung verschiedener Tierarten sowie Lagerflächen und Unterstände für Geräte und landwirtschaftliche Fahrzeuge. Im nordöstlichen Bereich befindet sich seit einiger Zeit eine befristet genehmigte Containeranlage, die zu Unterrichtszwecken im Rahmen eines Inklusionsprojekts genutzt werden.

5.2. Nutzungsstruktur im Umfeld

An den Geltungsbereich grenzt im Süden ein festgesetztes Gewerbegebiet an, welches jedoch noch unbebaut ist und derzeit als Ackerland genutzt wird.⁷ Die Flächen Richtung Edingen im Westen werden ebenfalls von der Freien Waldorfschule genutzt und dienen dem Anbau von Gemüse und Obst sowie als Weideland für die Tiere. Nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Im Osten liegt das Gelände der Freien Waldorfschule mit diversen Schul- und Betreuungsgebäuden sowie sportlichen Anlagen.

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Die Böden sind bereits im Bestand teilweise versiegelt bzw. durch Gebäude bestanden. Infolge der derzeitigen Nutzung als Schulbauernhof und Schulgarten durch die Freie Waldorfschule sind die Böden innerhalb

⁷ Aktualisierung: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung (03/2026) befand sich das im Süden angrenzende festgesetzte Gewerbegebiet (Flst. Nr. 33120) im Bau.

des Plangebietes anthropogen überformt. Natürlich gelagerte Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden. Auf dem Gelände verteilt befinden sich mehrere Gebäude und Folienzelte im Wechsel mit Staudenbeeten und Spielflächen. Randlich befinden sich Gehölzbestände sowie mehrere Einzelbäume. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein begrünter Erdwall.

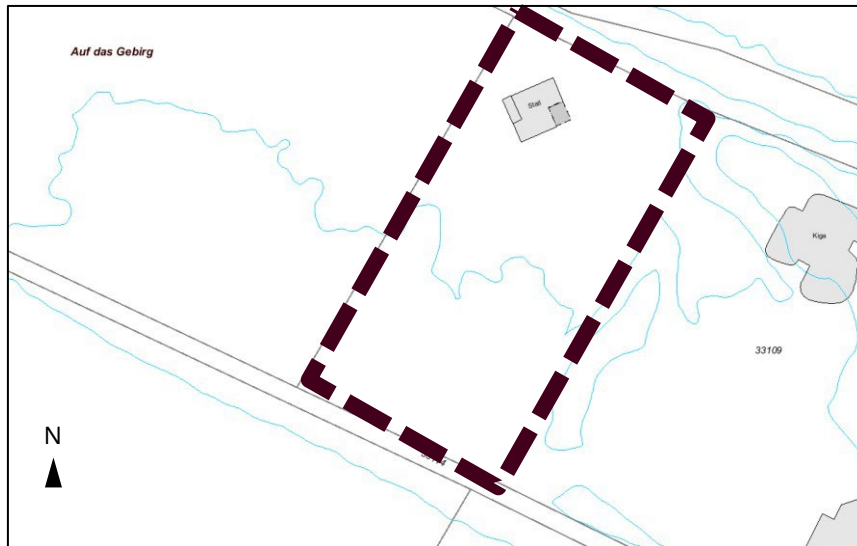


Abbildung 14: Höhenlinien im Plangebiet mit Erdwall östlich angrenzend (Geotechnisches Informationssystem der Stadt Heidelberg)

5.4. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist mittels landwirtschaftlichen Verkehren über den südlich angrenzenden Feldwirtschaftsweg zu erreichen. Weitere Verkehre (MIV, Anlieferung, Fahrrad et cetera) werden im Osten des Geländes der Waldorfschule über den Mittelgewannweg abgewickelt. Fußläufig wird das Plangebiet über das interne Wegenetz auf dem Gelände der Waldorfschule erreicht.

6. Städtebauliche Planungskonzeption

6.1. Baustruktur und Nutzung

Der geplante Neubau ist als u-förmiges Hofgebäude mit drei Gebäuderiegeln und Pultdächern konzipiert. In seiner Höhenentwicklung reagiert er auf die bestehende Bebauung im Osten sowie auf die angrenzende freie Landschaft im Westen. Durch eine gestaffelte Höhenabstufung – mit dem höchsten Punkt im Osten und dem niedrigsten im Westen – entsteht ein sanfter Übergang zur offenen Flur.

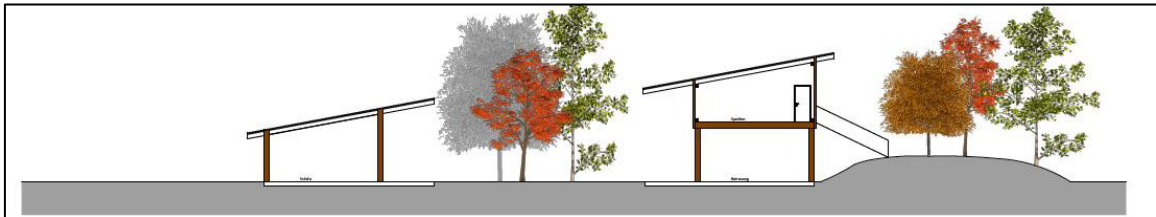


Abbildung 15: Schnitt des Vorhabens in Blickrichtung nach Nord-Osten (AAg, 11/2024)

Die dreiseitige Hofstruktur bildet zugleich einen klaren städtebaulichen Abschluss. Ein ausladender Dachüberstand zur Hofmitte schafft überdachte Bereiche, die sowohl der Betreuung von Kindern und Jugendlichen als auch der Bewirtschaftung von Tieren dienen.

Die bestehende Eingrünung an den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen bleibt erhalten. Zusätzlich ist eine weitgehende Dachbegrünung vorgesehen, um die landschaftliche Einbindung des Gebäudes zu unterstützen.

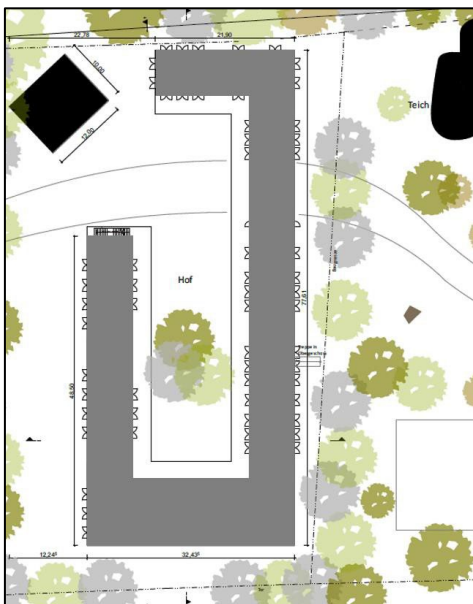


Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf des Lernhofs (AAg, 11/2024)

Mehrere Ein- und Ausgänge in den einzelnen Gebäuderiegeln gewährleisten eine gute Durchlässigkeit: sowohl von der freien Flur im Westen in den Innenhof als auch von der östlich angrenzenden Bestandsbebauung der Waldorfschule.

Wie unter Kapitel 1.1 „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ beschrieben sollen die bereits vorhandenen Nutzungen verstetigt und weiterentwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt in der Bildung von Kindern und Jugendlichen in den Bereichen Gartenbau und Landwirtschaft.

6.2. Planungs- und Standortalternativen

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung steht in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem schulischen Betrieb, der in der östlich angrenzenden Bebauung der Waldorfschule stattfindet. Dieser Standort ermöglicht einen effizienteren Personaleinsatz im Vergleich zu Standortalternativen des Lernhofs in größerer Entfernung. Aufgrund des landwirtschaftlichen Schwerpunkts des pädagogischen Angebots und der Tierhaltung ist die unmittelbare Nähe zu Freiflächen zwingend erforderlich. Ein Standort innerhalb eines Siedlungszusammenhangs scheidet insbesondere wegen der Tierhaltung aus. Darüber hinaus kann die Stadt Heidelberg keine alternativen Flächen bereitstellen, die den genannten Anforderungen entsprechen. Es wurde außerdem die Unterbringung der Nutzungen in der östlich angrenzenden Bestandsbebauung geprüft. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind dabei bereits mit dem regulären Schul- und Kitabetrieb ausgelastet und weisen keine verfügbaren Kapazitäten auf. Eine bauliche Aufstockung scheidet aus, da sie dem städtebaulichen Ziel von abnehmenden Gebäudehöhen von Osten nach Westen widerspricht.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind Höhen von maximal 16,0 m im Osten bis zu 11,0 m im Westen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude der Waldorfschule erreichen bereits überwiegend Höhen von zehn bis elf Metern, sodass eine Aufstockung nicht in Betracht kommt. Aus den genannten Gründen kommen alternative Standorte beziehungsweise eine Aufstockung im Bestand nicht in Frage.

Im Rahmen der Planung wurden außerdem verschiedene Varianten einer möglichen Bebauung entwickelt und hinsichtlich ihrer Funktionalität für den Schulbetrieb sowie ihrer Auswirkungen auf das Landschaftsbild analysiert. Diese Varianten werden im Folgenden vorgestellt. Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist es, eine optimale Funktionalität für die betriebliche Nutzung sicherzustellen. Dies betrifft den Schulalltag, die Betreuung von Menschen mit Behinderungen, die Tierhaltung und gartenbauliche Aktivitäten. Weitere wesentliche Ziele umfassen die Schaffung einer klaren Siedlungskante, ausreichender Flächen für derzeit provisorisch untergebrachte Nutzungen sowie die Wahrung eines größtmöglichen Abstands zu den westlichen Gehölzbeständen.

Ausgangsvariante

Die Ausgangsvariante sieht eine Hofstruktur mit einem klaren Abschluss zur offenen Flur vor. Die Stallungen verfügen über einen direkten Zugang zu den Weiden. Der östlich gelegene, mit Bäumen bewachsene Erdwall bleibt erhalten. Durch die gestaffelte Anordnung der Gebäude wird eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild erreicht. Die geschlossene Hofstruktur erleichtert das Betreuungsangebot von Menschen mit Behinderungen und ermöglicht einen angemessenen Betreuungsschlüssel.

Variante 1

Variante 1 reduziert die Breite und somit den Flächenbedarf der Ausgangsvariante, um den Eingriff in die westlich gelegenen Flächen zu minimieren.

Variante 2

Bei dieser Variante wird die Bebauung entlang des östlichen Sportplatzes fortgeführt. Dadurch entsteht ein großzügig überdachter Hofbereich. Allerdings wird der bestehende Erdwall mit Baumbestand nur in geringem Umfang erhalten. Zudem fallen die Zuschauerplätze am Sportplatz weg, und die Zugänglichkeit des Platzes wird erheblich eingeschränkt.

Variante 3

Diese Variante sieht nur einen indirekten Zugang der Tiere zu den Weiden vor. Aufgrund der nach Westen geöffneten Bebauung ist keine geschlossene Hofstruktur möglich, was die Betreuung von Menschen mit Behinderungen erschwert und einen höheren Betreuungsaufwand erfordert. Zudem wird die Festwiese fragmentiert, was ihre Funktion als Spiel- und Veranstaltungsfläche der Freien Waldorfschule beeinträchtigt. Diese Variante schafft keine klare Siedlungsgrenze.

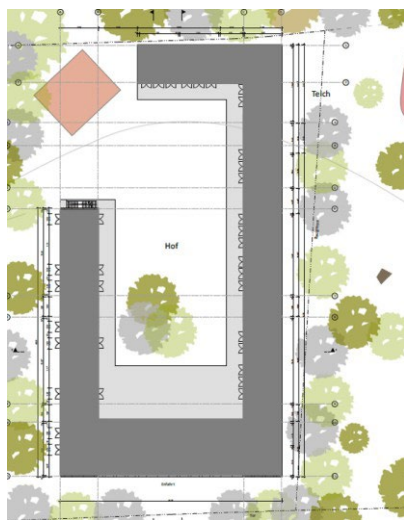
Sonstige

Alternativ wurde die Reduzierung der benötigten Grundfläche durch eine höhere bauliche Dichte geprüft, dabei insbesondere überwiegend zweigeschossige Bauten. Zwar könnte so die Flächeninanspruchnahme verringert werden, jedoch widersprechen Anforderungen an ebenerdige Tierhaltung dieser Lösung. Weiterhin ist Barrierefreiheit aufgrund der finanziellen Ressourcen der Waldorfschule lediglich über Ebenerdigkeit herzustellen.

Fazit

Variante 1 stellt aufgrund ihrer guten Funktionalität und ihrer im Vergleich der Planungsvarianten geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild die bevorzugte Planungsvariante dar.

Sie bildet die Grundlage der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung. Ergänzend tragen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Gebäudeausrichtung und maximalen Bauhöhe zur besseren Integration in das Landschaftsbild bei und mindern die Auswirkungen auf das Lokalklima.



Ausgangs-
variante



Variante 1



Variante 2

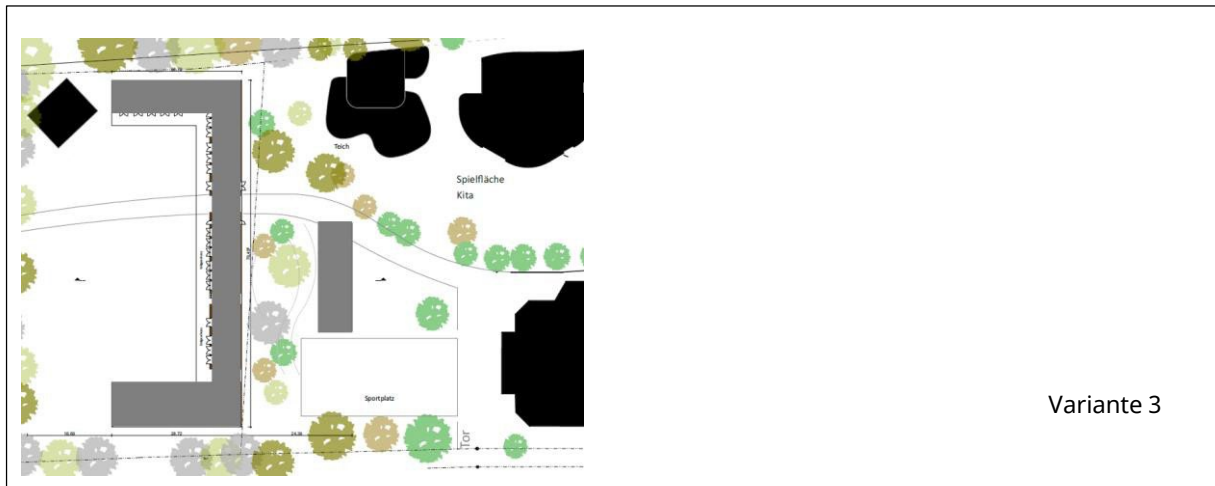


Abbildung 17: Planungsvarianten (AAg Architekten, 11/2022 verändert)



7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

7.1. Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

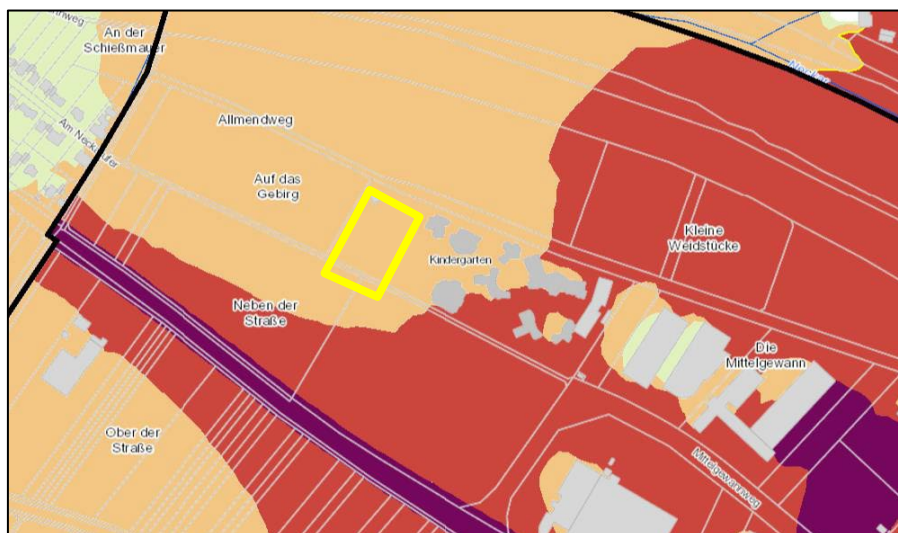
Verkehrsimmissionen

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen ein, die insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) verursacht werden.

Das Plangebiet befindet sich rd. 140 m nördlich der L637 zwischen Heidelberg und Edingen-Neckarhausen. Die BAB 5 führt rund 760 m östlich des Plangebietes von Nord nach Süd. Gemäß den Daten der Umgebungslärmkartierung 2022⁸ werden durch die beiden Verkehrswege innerhalb des Plangebietes Werte zwischen 60 und 64 dB(A) (Straßenlärm 24 h) erreicht. Nachts werden Werte von 55-59 db (A) erreicht.

Die gemessenen Werte liegen innerhalb der Orientierungswerte für sonstige, schutzbedürftige Sondergebiete nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1).



Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

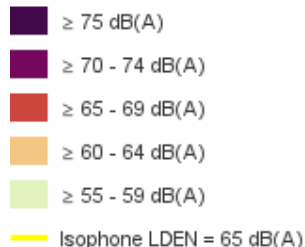


Abbildung 18: Umgebungslärmkartierung 2022, gelb = Lage Plangebiet (Straßenlärm 24 h, Geltungsbereich gelb, LUBW 2024⁷ verändert)

In Abhängigkeit einer konkretisierten Planung können – sofern erforderlich – Lärmschutzmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung beauftragt werden. Auf bauleitplanerischer Ebene stehen die Verkehrslärmimmissionen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

⁸ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

Laut Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde⁹ bestehen in Bezug auf durch die Tierhaltung auf die Umgebung einwirkenden Geruchs - und Lärmimmissionen aufgrund der Entfernung zur nächsten (Wohn-)Bebauung keine Bedenken.

Altlasten

Um Dopplungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle vollumfänglich auf Kapitel 3 verwiesen.

7.2. Gestaltung des Ortsbilds

Durch die Planung wird die Möglichkeit gegeben, an der westlichen Gemarkungsgrenze einen klaren und geordneten baulichen Abschluss zu schaffen sowie die Grünstrukturen in Richtung Freiraumzäsur zu sichern und fortzuentwickeln. Die randliche Eingrünung wurde gesichert mit einer Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterhin erfolgte eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen auf dem östlich angrenzenden Erdwall. Zur besseren Integration in das Landschaftsbild wurden Festsetzungen zur Dachbegrünung, Gebäudeausrichtung und zur maximalen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Dabei wurde eine abnehmende Höhe der Gebäude von Osten (max. Firsthöhe 8,5 m) nach Westen hin zu den landwirtschaftlichen Flächen (max. Traufhöhe 4,5 m) festgesetzt. Es erfolgt außerdem die Festsetzung eines eng an der zugrundeliegenden städtebaulichen Planung orientierten Baufensters sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

7.3. Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das Baugesetzbuch verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erschließungssituation aller Verkehre bleibt auch mit Umsetzung der Planung sowohl im Ablauf als auch in der Anzahl der Zu- und Abfahrten unverändert: das Planungsgebiet ist bereits heute und auch zukünftig nur mittels landwirtschaftlichen Verkehren über den südlich angrenzenden Feldwirtschaftsweg zu erreichen. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wirtschaftsweg festgesetzt und dienen den Zwecken der Landwirtschaft. Weitere Verkehre (MIV, Anlieferung, Fahrrad et cetera) werden im Osten des Geländes der Waldorfschule über den Mittelgewannweg abgewickelt. Fußläufig wird das Plangebiet weiterhin über das interne Wegenetz auf dem Gelände der Waldorfschule erreicht.

Der Pkw-Stellplatz-Bedarf bleibt auch nach Umsetzung der Planung unverändert.

7.4. Barrierefreiheit

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 „Öffentlicher Raum“ sowie in der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“.

Die Normen regeln Planung, Ausführung und Ausstattung von:

- DIN 18040 Teil 1: öffentlich zugängliche bauliche sowie andere Anlagen im Sinne von § 39 LBO,
- DIN 18040 Teil 2: Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 LBO dienen.

Die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen an die Barrierefreiheit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

7.5. Belange der Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung kann über den Anschluss an bereits bestehende Leitungen erfolgen.

7.6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete / -objekte und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bebauungsplanänderung hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, siehe Teil B, weshalb an dieser Stelle vollumfänglich auf diesen verwiesen wird.

7.7. Belange des Artenschutzes

Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eine Betroffenheit relevanter Arten konnte nicht ausgeschlossen werden, daher wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Arten/Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Holzkäfer, Fledermäuse und der Haselmaus durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung¹⁰ entnommen werden.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass Brutstätten von besonders geschützten Vogelarten und Arten der Roten Liste, die Mauereidechse, die Arten Teichfrosch und Bergmolch und Wildbienen innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind. Weiterhin wurde festgestellt, dass der vorhandene Stall im Nordwesten des Plangebietes im Dachbereich potenzielle Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus bietet.

Um die Auswirkungen auf diese Arten zu minimieren, wurden Maßnahmen benannt, die die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsausnahmen sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und als Maßnahmen in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

¹⁰ BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2024: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens erfolgte eine Anhörung des Emissions- und Stallklimadienstes beim Regierungspräsidium Karlsruhe.¹¹ Der Emissions- und Stallklimadienst prüft die Ausbreitung von Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung und berät Tierhalter in Fragen des Stallklimas. Eine Abstimmung mit dem Stallklimadienst ist erfolgt. Es bestehen aufgrund der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken, da gemäß der städtebaulichen Konzeption die Tiere Weidezugang haben und zweiseitige Öffnungen in den Gebäuden vorgesehen sind. Eine erneute Abstimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

7.8. Belange des Denkmalschutzes

Gemäß Auskunft des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie des Kurpfälzischen Museums der Stadt Heidelberg gibt es im geotechnischen Informationssystem keine Eintragungen in Bezug auf Bau- und Kulturdenkmale bzw. Bodendenkmale.

Allerdings befindet sich das Areal in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt). Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

¹¹ Schriftverkehr 06/2024 mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 3, Referat 33 Pflanzliche und Tierische Erzeugnisse, Emission- & Stallklimadienst.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Lernhof - SO^{Lernhof} (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Räumlichkeiten zur Vermittlung von Bildung und Wissen sowie Stall- und Lagergebäude.

Begründung

Entsprechend den Zielvorgaben aus Kapitel 6 (Städtebauliche Planungskonzeption) wird für das Plangebiet ein „Sondergebiet Lernhof“ gemäß § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich Nutzungen, die dem Schulbetrieb, der Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie der Vermittlung von Bildung und Wissen dienen. Dazu zählen insbesondere die pädagogischen Angebote der Waldorfschule im Rahmen des Schulbauernhofs, einschließlich der erforderlichen Stallhaltungen und landwirtschaftlichen Lagergebäude. Die Festsetzung trägt den Entwicklungsbedarfen der Waldorfschule Rechnung. Der bislang provisorisch auf der Fläche eingerichtete Unterrichtsbetrieb kann baulich geordnet werden.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen sind als Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über Normal Null (NN) angegeben.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der tiefste Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Pultdächern.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Pultdächern.

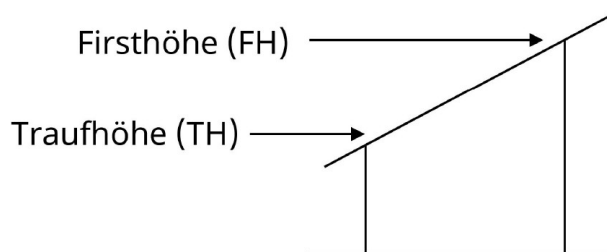


Abbildung 1: Prinzipskizze Traufhöhe und Firsthöhe

Für Gebäude, deren Längsachse parallel zur westlichen Baugrenze verläuft und die an der westlichen Baugrenze errichtet werden, gilt:

TH max = 109,0 m ü.NN

FH max = 110,5 m ü.NN

Für Gebäude, die an der nördlichen, östlichen und südlichen Baugrenze errichtet werden, gilt:

TH max = 112 m ü.NN

FH max = 113 m ü.NN

Grundfläche (§19 BauNVO)

Im Sondergebiet Schulgarten wird eine maximale Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 1500 qm festgesetzt.

Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die Außenwand hinaus werden nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO einbezogen, sofern sie keine Versiegelungen beinhalten. Dachüberstände, die diese Tiefe überschreiten gelten als Teil der überbauten Fläche und sind in die Grundflächenberechnung einzubeziehen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zuwegungen und Hofflächen bis zu 500 qm überschritten werden.

Begründung

Die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Wesentlichen aus der städtebaulichen Planungskonzeption. Insbesondere die festgesetzte Grundfläche in Verbindung mit der Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen soll die Realisierung der in Kapitel 6 dargelegten Baustruktur und Gebäudekubatur ermöglichen. Aufgrund der Anforderungen an eine ebenerdige Tierhaltung sowie der finanziellen Rahmenbedingungen der Waldorfschule, die eine barrierefreie Gestaltung ausschließlich über ebenerdige Bauweise ermöglichen können, ist eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine Erhöhung der Gebäudehöhen nicht umsetzbar.

Es erfolgt darüberhinaus eine Klarstellung, inwiefern der Dachüberstand bei der zulässigen Grundfläche anzurechnen ist. Hiermit soll der städtebaulichen Planungskonzeption Rechnung getragen werden, die eine ausladende Überdachung vorsieht. Gleichzeitig wird dadurch vermieden, dass ein vollständig überdachter Hof entsteht.

Durch die Regelung zur Überschreitung der maximalen Grundfläche für Zuwegungen und Hofflächen wird eine zusätzliche Flexibilität bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Struktur eingeräumt.

Gleichzeitig wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Vorgabe zur Oberflächenbeschaffenheit von notwendigen Wegen, siehe Abschnitt 8.1.5, der Versiegelungsgrad begrenzt.

Um die allgemein abnehmende Höhenentwicklung der Waldorfschule von Osten nach Westen einzuhalten, werden Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Mit den Festsetzungen über NN werden eindeutige Regelungen getroffen, die keine Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren zulassen. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt 104 m ü.NN.

8.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

Bei Gebäuden, deren Längsachse parallel zur westlichen bzw. östlichen Baugrenze verlaufen, ist die Traufe westlich und der First östlich zu errichten.

Begründung

Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich ebenfalls im Wesentlichen aus der städtebaulichen Planungskonzeption, die durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde die randliche Eingrünung im Norden, Westen und Süden sowie der Erdwall im Osten berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe ermöglichen eine abgestufte Höhenentwicklung – von der bestehenden Bebauung im Osten hin zum angrenzenden Außenbereich im Westen.

8.1.4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die private Grünfläche ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die private Grünfläche „Gehölzbestand“ dient dem Erhalt des Gehölzbestandes und der Sicherstellung eines Abstands der Bebauung zu den angrenzenden Freiflächen. In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung widersprechen, nicht zulässig.

Begründung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ dient dem Erhalt der randlichen Eingrünung sowie der Wahrung des dadurch gegebenen Abstands zu den angrenzenden Freiflächen. Um den Schutzstatus dieser randlichen Eingrünung zu fördern werden sonstige Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung widersprechen, ausgeschlossen. Der vorhandene Stall ragt hälftig in die festgesetzte private Grünfläche hinein. Die Baugrenze wurde dabei so gewählt, um die abschließende Siedlungskante in den Festsetzungen abzubilden.

Für bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung genehmigt wurden und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, gilt Bestandsschutz. Erweiterungen oder bauliche Veränderungen außerhalb der Baugrenzen bedürfen einer gesonderten Genehmigung oder Befreiung gemäß § 31 BauGB.

8.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Dachbegrünung

Pultdächer (bis 15° Neigung) sind zu mindestens 80% mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächen-deckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. In Kombination mit Photovoltaikmodulen muss die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzlisten des "Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg" (Stand 06/2024) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Begründung

Die Dachbegrünung dient zum einen der landschaftlichen Einbindung des Lernhofs, daher ist ein hoher Anteil der zu begrünenden Dachfläche festgesetzt. Weiterhin dient die Dachbegrünung dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, siehe dazu Umweltbericht Kapitel 9. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung werden Maßnahmen der Klimaanpassung berücksichtigt. Aufgrund der Photovoltaikpflichtverordnung sind die Dachflächen anteilig mit Photovoltaikmodulen zu versehen, sodass die Energieversorgung teilweise über erneuerbare Energien erfolgen wird. Auf diese Weise trägt die Planung zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg bei.

Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Sinne des Natur-, Klima- und Artenschutzes

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und flächendeckend zu begrünen.

Begründung

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und flächendeckend zu begrünen sind, dient der ökologischen und klimatischen Qualität des Plangebiets. Durch die Minimierung versiegelter Flächen wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, was zur Entlastung der Entwässerungssysteme beiträgt, und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Zudem leisten begrünte Flächen einen Beitrag zum Mikroklima, zur Staubbindung sowie zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich.

Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Die Gehölze auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten Einzelbäume sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus der Pflanzliste (siehe Begründung) zu ersetzen. Abgängige Einzelbäume sind durch hochstämmige, standortgerechte und heimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzung dient der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß Umweltbericht, siehe Teil B. Sie gewährleistet die landschaftliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Freiraumstruktur und trägt zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung im Plangebiet bei.

Darüber hinaus unterstützt sie die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Flora und Fauna, insbesondere im Übergang zum Außenbereich.

Abgegangene Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus der Pflanzliste (siehe nachfolgend) zu ersetzen.

Tabelle 1: Artenliste	
<u>Bäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<u>Sträucher:</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Anpflanzung von Bäumen

Im Sondergebiet sind vier Einzelbäume als hochstämmige heimische Laubbäume oder Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste (siehe Begründung) zu entnehmen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

Begründung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder zu veranlassen, siehe Kapitel 3. Durch die Festsetzung eines Einzelpflanzgebotes auf der privaten Grundstücksfläche werden 4 heimische Laubbäume oder Obsthochstämme innerhalb der Sondergebietsfläche neu gepflanzt und dem Entfall der geschützten Bäume Rechnung getragen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste (siehe **Tabelle 1**) zu entnehmen. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden die Baumstandorte festgelegt.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind versickerungsfähig auszuführen.

Begründung

Die Festsetzung dient der Verringerung der Versiegelung im Plangebiet. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Minimum führt zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 25.03.2015, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III und III a sind zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Verbote sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt Heidelberg ist aufgrund der geringen Tiermengen der geplanten Stallhaltung von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet auszugehen. Grundsätzlich sind die Stallungen dabei flüssigkeitsdicht auszuführen, mit Entwässerung in einen Jauche-/Güllebehälter. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit der Zuwegungen bestehen keine Vorgaben aus wasserrechtlicher Sicht.

Versickerung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen

Grundsätzlich ist unbelastetes Dachniederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und / oder zu versickern. Die Versickerung ist genehmigungspflichtig. Die Planung der Versickerung ist dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg vorzulegen und mit diesem Amt abzustimmen.

Begründung

Durch die Niederschlagswasserbeseitigung wird einer negativen Abflussbilanz im Sinne der Klimaanpassung entgegenwirkt und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung angestrebt. Eine Bedingung für die Versickerung ist, dass dies auch technisch möglich ist. Hierzu ist zunächst die anfallende Niederschlagsmenge zu quantifizieren. Dabei sind auch abflussverzögernden Maßnahmen zu berücksichtigen. Die sich hieraus ergebende potenzielle Niederschlagsmenge führt unter Berücksichtigung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Untergrundes und der Versickerungstechnik zu dem benötigten Flächenbedarf.

Dachflächenmaterialien zum Schutz vor Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Begründung

Bedingung für die Versickerung ist, dass sie schadlos erfolgen kann, was eine bestimmte Qualität des Niederschlagswassers voraussetzt. Aus diesem Grund werden bestimmte Materialien, die eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verursachen können, ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 11/2024)

Vermeidungsmaßnahmen Reptilien / Amphibien

Reptilienschutzzaun

Der Reptilienzaun ist mit genügend Vorlauf vor jedem Eingriff um die aktuelle Eingriffsfläche zu stellen. Die jeweils aktuelle Eingriffsfläche eines Abschnittes muss mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt werden um eine (Wieder-)Einwanderung der Tiere während der Bauarbeiten zu vermeiden. Der Schutzzaun soll die Eingriffsfläche umfassen. Er ist einzugraben, um ein Unterqueren des Zaunes durch Eidechsen zu unterbinden. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Ende Baumaßnahme des jeweiligen Abschnittes um den Eingriffsbereich zu unterhalten und bei Bedarf (Überwucherung) freizuschneiden. Im Falle einer Beschädigung oder eines Funktionsverlustes des Zaunes ist diese/dieser schnellstmöglich zu beheben.

Vergrämung/Umsiedlung

Die im jeweiligen Eingriffsbereich lebenden Eidechsen sind fachgerecht zu vergrämen und falls nötig zu fangen und auf die CEF-Fläche Mauereidechsen umzusetzen. Nach der Vergrämung ist der Reptilienschutzzaun zu stellen (siehe oben). Sobald der Zaun gestellt ist, erfolgt eine Besatzfreiheitskontrolle durch die ökologische Baubegleitung. Sofern nach dreimaliger Begehung unter geeigneten Witterungsbedingungen keine Eidechsen im Eingriffsbereich festgestellt wurden, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Ggf. im Eingriffsbereich vorkommende Amphibien sind aus dem Baufeld in umliegende Flächen umzusiedeln.

CEF-Maßnahme Mauereidechsen

Die Maßnahmenfläche "M1" liegt auf dem Flurstück Nr. 33111 und umfasst eine Fläche von 960 m². Durch eine strukturelle Aufwertung mittels der Anlage von 4 Refugien (2 Vollrefugien (Holzbündel, Steinschüttung, Sandlinse) und 2 Teilrefugien (Reisig- bzw. Totholzhaufen)) sowie durch Pflegemaßnahmen sind geeignete Habitatbedingungen für Eidechsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vor der Baufeldräumung muss nachweislich sichergestellt sein, dass die CEF-Fläche für die Mauereidechsen umgesetzt ist und damit der Lebensraumverlust für die Mauereidechsen funktionstüchtig ausgeglichen ist. Der Eingriff ist vorher nicht zulässig.

Die CEF-Fläche ist zweimal jährlich durch eine Teilmahd zu pflegen. Die Teilmahd erfolgt auf jeweils ca. 50 % des Grünlands (1. Mahd Juni, bei niederschlagsreichen Jahren schon im Mai, 2. Mahd August/September). Mehrjährige Altgrasinseln sind stehenzulassen. Das Mahdgut ist abzuräumen oder zusammengereicht auf der Fläche zu belassen. Für die Mahd sind keine rotierenden Mähwerke mit Saugwirkung zu verwenden.

Auf der CEF-Fläche ist ebenfalls eine an die Standortgegebenheiten angepasste, extensive Beweidung möglich. Die Sandlinsen sind während der Eiablagezeit und Eientwicklungszeit (Mai – August) zu umzäunen.

Bei Bedarf sind die Refugien bei Überwuchs mit dem Freischneider freizuschneiden. Die Sandlinsen sind bei Ruderalisierung per Hand freizulegen.

Die Pflegemaßnahmen, die Refugien sowie die Besiedelung durch Reptilien ist durch ein Monitoring der CEF-Fläche für mindestens 3 Jahre zu überprüfen. Es werden, falls nötig, Verbesserungsvorschläge gemacht. Für ein populationsbezogenes Monitoring sind mindestens 3 Begehungen pro Jahr notwendig.

CEF-Maßnahme Brutvögel

Vor Beginn der Baufeldräumung sind mindestens

- *sechs Nistkästen für den Gartenrotschwanz*
- *drei Nistkästen für Stare*
- *drei Nistkästen für Haussperlinge sowie*
- *vier Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nischenbrüterkästen*

mit Katzen-/Marderschutz an geeigneten Bäumen und im Falle der Sperlingsnistkästen an vorhandenen, nicht von Abriss betroffenen Gebäuden in der näheren Umgebung (Flurstück 33109 und 33111) auszubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die Kästen müssen jährlich einmal im Spätjahr (ab Oktober bis spätestens Ende Februar) gereinigt werden. Ein dreijähriges Monitoring, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen, wird empfohlen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Besatzfreiheitskontrolle Fledermäuse

Einzelquartiere können im Dachbereich des Brunnens, Geräteschuppens und Pavillons nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Daher soll vor Abriss potenzieller Quartierstrukturen eine Besatzfreiheitskontrolle durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Die Dächer sind vor dem Abriss endoskopisch auf mögliche Quartiere zu überprüfen. Sollten bei der Besatzfreiheitskontrolle Fledermäuse vorgefunden werden, sind weitere Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Sollten indirekte Nachweise auf eine Quartiernutzung (Kot, Urin, Fraßreste) festgestellt werden, sind für die entfallenden Quartiere Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 als CEF-Maßnahme vor dem Abriss aufzuhängen.

Begründung

Die vorgenannten Artenschutzmaßnahmen werden erforderlich, um die Auswirkungen auf die im Rahmen des Artenschutzgutachtens nachgewiesenen Arten zu kompensieren. Die Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept des Büros Bioplan entnommen, das in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg erstellt wurde.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockenden Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

Begründung

Eine zunehmende „Lichtverschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches nach oben gerichtetes Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel, welche in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig.

8.1.6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB)

Die externe Ausgleichsmaßnahme "M1" (CEF-Maßnahme Mauereidechsen) auf dem Flurstück Nr. 33111 wird vollständig dem Baugrundstück Sondergebiet "Lernhof" auf dem Flurstück Nr. 33109 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

Begründung

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Kosten zur Herstellung und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahme "M1" den Eingriffen durch das Baugrundstück Sondergebiet "Lernhof" zugeordnet werden kann.

8.2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

8.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis zu 15° zulässig.

Begründung

Die Festsetzung von Pultdächern mit einer Neigung zwischen 10° und 15° dient der gestalterischen Einheitlichkeit und der Einbindung des Neubaus in die umgebende Bebauungsstruktur. Zudem ermöglicht die geringe Dachneigung eine zurückhaltende Höhenentwicklung, die den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft im Westen unterstützt und eine maßvolle Einfügung in das Landschaftsbild gewährleistet. Die Festlegung trägt darüber hinaus zur funktionalen Gestaltung bei, insbesondere im Hinblick auf die geplante Dachbegrünung, die bei flach geneigten Pultdächern technisch gut umsetzbar ist und zur ökologischen Qualität des Vorhabens beiträgt.

8.3. Nachrichtliche Übernahmen

8.3.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Wasserversorgungsverband Neckargruppe, Wasserwerke Edingen I und Edingen II (WSG-Nr. 226.222), Schutzzone III und III a. Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 25.03.2015, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III und III a sind zu berücksichtigen.

8.3.2. Hochwasserschutz

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (HQextrem) des Neckars nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) sollen gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen nur in einer nach dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und wesentlich erweitert werden.

8.4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen dienen, das Verständnis der Festsetzungen unterstützen oder über den eigentlichen Bebauungsplan hinausgehende relevante Informationen enthalten, sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Sie können entweder auf sonstigen geltenden Fachgesetzen beruhen und damit verbindlich sein, oder – mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage – nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

8.4.1. Artenschutz

Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Nähere Erläuterungen hierzu sind der Begründung sowie den artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Bioplan zu entnehmen.

Bauzeitenregelung Brutvögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen und das Entfernen von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Bauzeitenregelung Fledermäuse

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ~~sollte~~ hat der Abriss von Gebäuden bzw. Bauten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) zu erfolgen. Bei Abweichungen muss ein Fachgutachter / die ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Hinweise zur Beleuchtung

Gemäß § 21 NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit diese nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden ~~mit~~ ab einer Größe von mehr als 3-1,5 m² mindestens eine zweiteilige Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken oder eine Beklebung mit einem vogelschlagreduzierenden geprüften Muster zulässig.

Gutachterliche Empfehlungen gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 11/2024)

- Für die entfallende Lehmwand wird die Anlage einer gleichartigen Struktur in der Nähe in besonderer Lage empfohlen. Der Umfang des neuen Wildbienenhotels sollte dem der bestehenden Lehmwand am Pavillon im Norden des Plangebietes entsprechen. Alternativ kann die bestehende Lehmwand an einen neuen, geeigneten Standort umgesetzt werden.
- Zur Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse wird der Einbau bzw. die Anbringung geeigneter Spaltenquartiere für Fledermäuse in/an den Fassaden der Neubauten empfohlen. Alternativ bietet sich auch die Errichtung eines separaten Fledermausquartierturms oder einer ähnlichen Struktur an.
- Als langfristiger Ausgleich wird für entfallende Brutreviere des Haussperlings die Installation von Nistkästen (z.B. Mauerseglerkästen), klassisch oder fassadenintegriert, an den neu entstehenden Gebäuden empfohlen.

8.4.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht für Teilflächen ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.

8.4.3. Sonstige Hinweise

Hinweise, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingingen und über die in der Planzeichnung vorhandenen Hinweise hinausgehen, sind in der Begründung in den nachfolgenden Abschnitten ergänzt.

Masterplan 100% Klimaschutz

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nachgewiesenen Neckarkies- und Sandvorkommens (mit der Vorkommensnr. L 6516-16, Bearbeitungsstand: 11/2011). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) dargestellt. Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen.

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

9. Verfahren und Abwägung

9.1. Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wieblingen – Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ (Aufstellungsbeschluss Drucksache 0093/2022/BV) wurde am 05.05.2022 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 25.05.2022 im „stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht. Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde zunächst das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, jedoch zeigte sich aufgrund des Erfordernisses einer Änderung des Flächennutzungsplans, dass ein Regelverfahren durchzuführen ist.

9.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte im Zeitraum vom 27.07.2023 bis einschließlich 08.09.2023.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

9.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Nachfolgend werden die inhaltlichen Anregungen der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aufgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben folgende Anregungen eingebracht, die berücksichtigt, ergänzt wurden und zu entsprechenden Anpassungen der Planunterlagen geführt haben:

- Anregung, dass ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden soll
- Anregung, dass der Flächennutzungsplan geändert werden soll
- Anregung, ob das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann
- Forderung nach städtebaulichen Alternativenprüfungen
- Konkretisierung des Maß der baulichen Nutzung
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Regelung, dass der bauliche Abschluss nach Westen eingehalten wird
- Konkretisierung der Festsetzung zum Niederschlagswasser
- Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsregelung
- Hinweis, dass die Fläche in einem Wasserschutzgebiet liegt
- Ergänzung von Hinweisen bezüglich der Kampfmittelverdachtsflächen und Abfallverwertungskonzept

9.4. Beschluss zum Bebauungsplanentwurf

Der Gemeinderat hat am 11.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.09.2025 zugestimmt und die Veröffentlichung der Planunterlagen beschlossen.

9.5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 28.01.2026 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 03.03.2026 lagen die Planunterlagen im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen elektronisch, postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Während dieses Zeitraums wurden keine Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

9.6. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 30.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die notwendigen Unterlagen konnten von den Teilnehmern in digitaler Form abgerufen werden. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Abwasserzweckverband Heidelberg Schreiben vom 03.02.2026

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

[...]

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs.2 einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Erläuterung:

Eine weitergehende planerische Steuerung ist nicht erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.

Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Netze BW GmbH Schreiben vom 19.02.2026

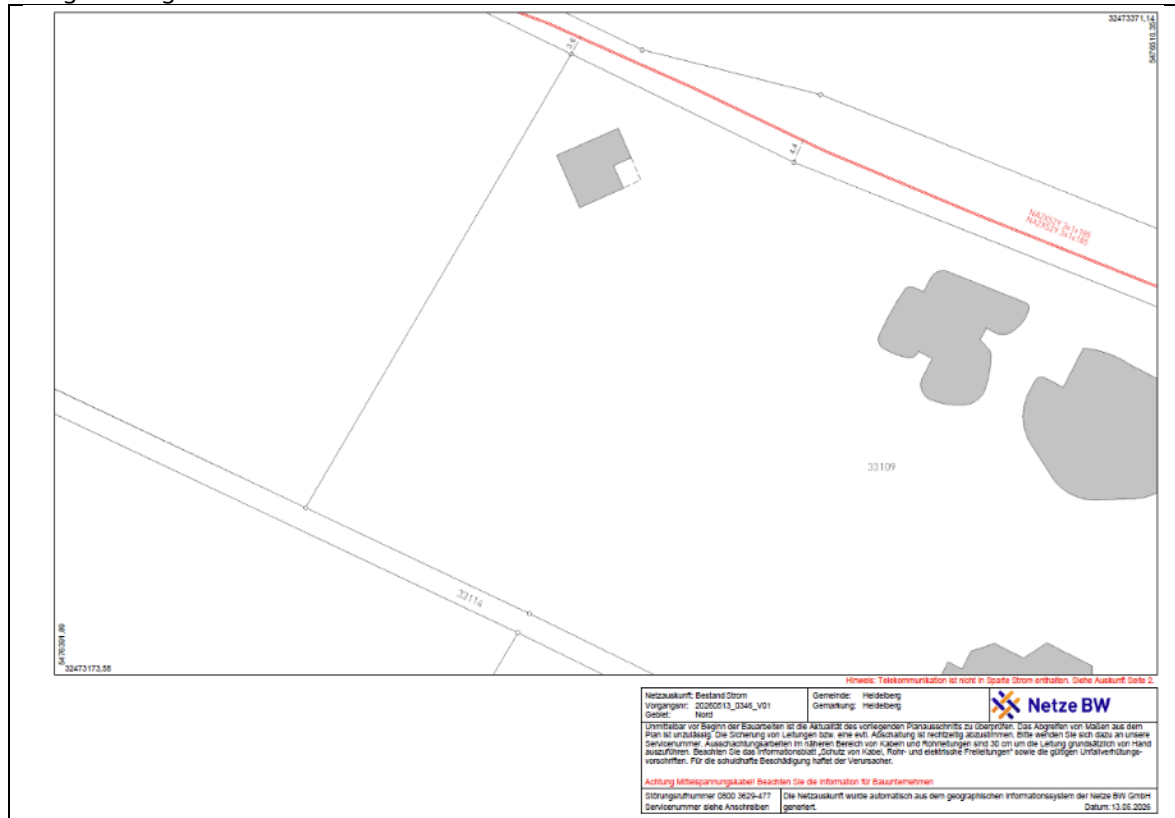
Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor: [...]

Angrenzend an das Plangebiet sind Versorgungsleitungen vorhanden. Diese Betriebsmittel dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen. Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRU-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. [...]

Netzauskunft vom 13.05.2026

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“

Teil A - Begründung



Erläuterung:

Die Versorgungsleitungen verlaufen in einem Abstand von min. 3,6m nördlich des Plangebiets. Eine weitergehende planerische Steuerung ist nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sollen Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen durch den Bauherren hingewiesen werden.

Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Schreiben vom 20.02.2026

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

[...]

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Erläuterung:

Eine weitergehende planerische Steuerung ist nicht erforderlich. Der Hinweis ist im Rahmen der Baumaßnahme zu beachten. Der Fachbelang „Altlasten“ ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Es sind keine Altlasten im Plangebiet kartiert. Nichtsdestotrotz wird der Hinweis redaktionell in der Begründung aufgenommen.

Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird redaktionell in der Begründung aufgenommen.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Schreiben vom 02.03.2026

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

- Redaktionelle Hinweise zu Planungsgrundlagen
- Redaktionelle Hinweise zu Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

Teil A - Begründung

- Anmerkungen und Redaktionelle Hinweise Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde
- Anmerkungen Energie und Klimaschutz: Es wird um Anpassung der Regelung zu Photovoltaik gebeten.

Erläuterung:

Der allgemeine Hinweis zur Ergänzung des Abschnitts zum STEK in der Begründung wird übernommen.

Der allgemeine Hinweis zu aktuellen Bautätigkeiten im Umfeld (hier: festgesetztes Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets) werden in Begründung und Umweltbericht übernommen.

Die Maßnahmen zur Änderung der Grünzäsur wurden im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (Grünzäsur) durch Vorlage des Umweltberichts samt grünordnerischer Festsetzungen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt.

Der allgemeine Hinweis zur Aufnahme der kommunalen Biotopverbundplanung im Umweltbericht wird übernommen.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen ist hinreichend bestimmt. Es erfolgt keine Änderung der Festsetzung. Generelle Vorgaben wie etwa das Anpflanzen von „heimischen Laubbäumen oder Obsthochstämmen“ unterliegen keinen Bedenken hinsichtlich ihrer Bestimmtheit. Weiterhin legt der Maßnahmenplan fest, dass die Standorte der 4 zu pflanzende Bäume frei wählbar im Sondergebiet sind. Diese Festsetzung ist auch örtlich hinreichend bestimmt und ermöglicht einen flexiblen Umgang mit den Gegebenheiten vor Ort. Die geforderten Nachweise (Verortung) sind im Rahmen der Bauanträge vorzulegen.

Der artenschutzrechtliche Hinweis zu Mauereidechsen wird in Festsetzung, Begründung und Umweltbericht übernommen.

Der artenschutzrechtliche Hinweis zu Mauereidechsen wird in den Hinweisen und Begründung übernommen.

Der artenschutzrechtliche Hinweis zu Vogelschlag wird in den Hinweisen, Begründung und Umweltbericht übernommen.

Die Festsetzung hinsichtlich des Anteils von Photovoltaik wird nicht angepasst. Die Festsetzung der Dachbegrünung ergibt sich aus den Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren, dabei zur besseren landschaftlichen Einbindung. Die landschaftliche Einbindung wird in diesem Fall höher gewichtet. Weiterhin ist die Dachbegrünung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Der Umfang des erforderlichen Anteils an PV-Anlagen ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO Ba-Wü).

Behandlung

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die redaktionellen Änderungen an Begründung und Umweltbericht zum STEK, Bautätigkeiten im Umfeld und Biotopverbundplanung sowie die redaktionellen Änderungen zu Festsetzungen (Mauereidechse) zum Artenschutz sowie zur Dachbegrünung und artenschutzrechtlichen Hinweisen/ Empfehlungen (Fledermäuse, Vogelschlag) werden übernommen.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ergänzungen von informellen Planungen und Konzepten in der Begründung und Umweltbericht,
- Aktualisierung von baulichen Aktivitäten im Umfeld des Plangebiets,
- Redaktionelle Änderung der Festsetzungen zu Dachbegrünung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, sowie inhaltliche und redaktionelle Änderung von Hinweisen zum Artenschutz.

9.7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 23.07.2026 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

10. Flächenbilanz

Sondergebiet	0,3 ha
Private Grünfläche	0,2 ha
Gesamtfläche	0,5 ha

11. Durchführung und Kosten

11.1. Grundbesitzverhältnisse

Für das Flurstück Nummer 33109 ist der Waldorfschulverein Heidelberg e.V. erbbauberechtigt. Der Geltungsbereich der aufzustellenden Bebauungsplanänderung stellt dabei einen Teilbereich des Flurstücks Nummer 33109 dar. Das westlich davon liegende Flurstück Nummer 33111 ist im Eigentum des Waldorf-

schulvereins Heidelberg e.V.. Dieses Flurstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, jedoch trifft der geschlossene städtebauliche Vertrag Regelungen zur Freihaltung von Bauten dieses Flurstücks.

Der südlich gelegene Feldwirtschaftsweg, Flurstück Nummer 33114, ist im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Durch die Bebauungsplanänderung bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt.

11.2. Bodenordnung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnende Maßnahmen vorbereitet.

11.3. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wurde am 25.03.2025 mit dem Waldorfschulverein Heidelberg e.V. geschlossen. Folgende wesentliche Regelungsinhalte sind dabei zu nennen:

- Freiräumung des Flurstücks 33111 von allen bestehenden Gebäuden im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Freihaltung des Flurstücks 33111 von sämtlichen Gebäuden im Sinne der LBO BW, auch fliegende sowie Behelfsbauten
- Innere Erschließung über Flurstücknummer 33109
- Äußere Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr über den landwirtschaftlichen Weg südlich der Waldorfschule mit der Flurstücknummer 33114
- Kostentragung von bereits erstelltem Umweltbericht und Gutachten zur artenschutzrechtlichen Untersuchung durch die Stadt, sonstige Kostentragung durch die Waldorfschule

Die zur Erfüllung der Auflagen für das Zielabweichungsverfahren erforderlichen Regelungen werden nachfolgend zur besseren Nachvollziehbarkeit im Wortlaut wiedergegeben:

„§2

Städtebauliche Maßnahmen und Vereinbarungen

- (1) Die Waldorfschule verpflichtet sich zur Freiräumung des an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstücks 33111 (siehe Anlage 1.2 farbliche Umrandung) von allen bestehenden Gebäuden im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).
- (2) Die Waldorfschule verpflichtet sich als Eigentümerin zur dauerhaften Freihaltung des an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstücks 33111 (siehe Anlage 1.2 farbliche Umrandung) von sämtlichen Gebäuden im Sinne der LBO BW, auch fliegende sowie Behelfsbauten.“



Abbildung 19: Anlage 1.2 zum Städtebaulichen Vertrag (Stadt Heidelberg 2024, verändert)

11.4. Kosten der Planung

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen vor; auch sonstige Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Die Kosten für den bereits erstellten Umweltbericht sowie die artenschutzrechtlichen Gutachten wurden von der Stadt übernommen. Die für das Verfahren erforderlichen Gutachten belaufen sich insgesamt auf etwa 21.500 Euro. Darüberhinausgehende Kosten trägt die Waldorfschule.

B. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.0	Beschreibung der Planung	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	6
1.3	Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung	6
1.4	Rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Umweltberichtes	7
2.0	Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Vorgaben.....	8
2.1	Rechtsgrundlagen / Ziele des Umweltschutzes.....	8
2.2	Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung	8
2.3	Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg / Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“	10
2.4	Landschaftsplan	11
2.5	Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht	12
2.6	Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen	13
2.6.1	Wasserschutzgebiete	13
2.6.2	Betroffenheit anhand der Hochwasser- und Starkregengefahrenkarten	13
2.6.3	Denkmalschutz / Kulturdenkmäler	13
2.6.4	Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg	13
2.6.5	Fernwärmesatzung Heidelberg	14
2.7	Städtische Fachplanungen und Gutachten	15
2.7.1	Masterplan 100 % Klimaschutz	15
2.7.2	Klimaschutz-Aktionsplan (KAP)	15
2.7.3	Stadtklimagutachten	16
2.7.4	Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021	17
2.7.5	Kommunale Biotopverbundplanung für das Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg 2025	18
3.0	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	19
3.1	Beschreibung der Vorgehensweise / des Untersuchungsrahmens	19
3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	19
4.0	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	20
4.1	Schutzgut Boden	20
4.2	Schutzgut Fläche.....	21
4.3	Schutzgut Wasser	21
4.4	Schutzgut Klima	22
4.4.1	Kalt- und Frischluftproduktionsflächen, Kalt- und Frischluftleitbahnen, Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion, Immissionsschutzflächen	22
4.4.1	Anfälligkeiten gegenüber dem Klimawandel (Starkregen, Hitze).....	24
4.4.2	Luftschadstoffe (lufthygienische Verhältnisse)	24
4.4.3	Luftschadstoffe umweltbedingt, verkehrsbedingt, anlagebedingt durch Feuerungsanlagen / Industrie	25
4.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	25
4.5.1	Biotoptypen, Nutzungstypen.....	25
4.5.2	Fauna	30
4.5.3	Biologische Vielfalt	33
4.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	34
4.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	35
4.7.1	Lärmimmissionen (Verkehrslärm, anlagenbezogener Lärm, Sportanlagen-Lärm, Baulärm).....	35
4.7.2	Luftschadstoffimmissionen	36
4.7.3	Staubimmissionen	36
4.7.4	Erschütterungen	36
4.7.5	Lichtimmissionen	36

Teil B - Umweltbericht

4.7.6	Elektromagnetische oder sonstige Strahlung, Wärme	37
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
4.10	Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	37
5.0	Alternativenprüfung	37
5.1	Status-Quo-Prognose (Nullvariante)	37
5.2	Flächenalternativen und alternative planerische Festsetzungsmöglichkeiten	38
6.0	Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens	40
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	40
6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	41
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	41
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	41
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	41
6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	41
6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	42
6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
6.9	Weitere Belange des Umweltschutzes	42
6.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
7.0	Kumulierung mit Vorhaben in angrenzenden Bereichen	42
8.0	Maßnahmen	43
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	43
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
8.3	Artenschutzmaßnahmen	44
9.0	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	46
9.1	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs i. S. der Eingriffsregelung	46
9.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere	48
9.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden	50
9.4	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	53
9.5	Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen	53
9.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)	53
9.5.2	Pflanzbindungen	54
9.5.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	54
9.5.4	Private Grünflächen	55
9.5.5	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	55
9.5.6	Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan)	57
10.0	Zusätzliche Angaben	57
10.1	Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen	57
10.2	Monitoring	57
11.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
12.0	Quellenverzeichnis	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltanforderungen	8
Tabelle 2:	Zusammenstellung potenzieller Wirkfaktoren.....	20
Tabelle 3:	Naturschutzfachliche Bedeutung Biotoptypen	29
Tabelle 4:	Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs	47
Tabelle 5:	Bewertung des Bestandes	49
Tabelle 6:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung	49
Tabelle 7:	Wertstufen von Böden und Umrechnung in Ökopunkte	51
Tabelle 8:	Bestandsbewertung.....	52
Tabelle 9:	Bodenbewertung Planung	52
Tabelle 10:	Artenliste	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verändert: Plangebiet = gelber Kreis	10
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, verändert: Plangebiet = gelber Kreis	10
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, verändert: Plangebiet = gelb umrandet	11
Abbildung 4:	Übersicht geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiet (Geltungsbereich schwarz)	12
Abbildung 5:	Lage der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg fallen (Geltungsbereich schwarz)	14
Abbildung 6:	Lage des Plangebietes innerhalb der Teilflächen des Stadtklimagutachtens (Geltungsbereich rot) (Auszug GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA 2015, verändert)	17
Abbildung 7:	Bestandsplan Biotopverbund Offenland, Bereich Grenzhof – Wieblingen, Plan 3-1 (Geltungsbereich rot) (Auszug Spang, Fischer, Natzschka GmbH 2025, verändert)	18
Abbildung 8:	Maßnahmenplan für das Gebiet Grenzhof – Wieblingen, Plan 6-1 Geltungsbereich rot) (Auszug Spang, Fischer, Natzschka GmbH 2025, verändert)	18
Abbildung 9:	Lage des Plangebietes innerhalb der Teilflächen des Stadtklimagutachtens (Geltungsbereich rot) (Auszug GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA 2015, verändert)	22
Abbildung 10:	Lage des Plangebietes in Bezug auf den klimatischen Ausgleichsraum (Geltungsbereich rot) (Auszug GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA 2015, verändert)	24
Abbildung 11:	Luftqualitätsindex der letzten 6 Wochen (Stand 6.08.2024)	25
Abbildung 12:	Umgebungslärmkartierung 2022 (Straßenlärm 24 h, Geltungsbereich gelb, LUBW 2024 verändert)	36
Abbildung 13:	Planungsvarianten (AAg Architekten, 11/2022 verändert)	40
Abbildung 14:	Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	46
Abbildung 15:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, verändert: Plangebiet = gelb umrandet	48

Kartenverzeichnis Grünordnungsplan

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Maßnahmenplan	M 1 : 500

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“

Teil B - Umweltbericht

1.0 Beschreibung der Planung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Freie Waldorfschule Heidelberg ist eine teilgebundene Ganztagschule in freier Trägerschaft mit staatlicher Anerkennung. Besonderheit des pädagogischen Konzeptes der Freien Waldorfschule Heidelberg ist der sogenannte „Arche-Hof“: ein Schulbauernhof, in dem vom Aussterben bedrohte Haustierrassen, zum Beispiel besondere Schafe, Schweine, Pferde und Hühner gehalten werden. Ebenfalls wesentlicher Teil in der Waldorfpädagogik ist der Gartenbau. Dieser wird auf der Fläche im Anschluss an den Schulgarten nach Westen Richtung Edingen betrieben.

Für die bereits bestehenden, aber teilweise behelfsmäßig untergebrachten Nutzungen, werden zusätzliche Räume benötigt: Ställe, Unterstände und Lagerflächen für die Tierhaltung, Unterrichts- und Verarbeitungsräume für den Gartenbau sowie ein Aufenthaltsraum und sanitäre Einrichtungen. Diese Bedarfe sollen innerhalb der Schulgartenflächen untergebracht werden.

Die Erschließung für landwirtschaftliche Fahrzeuge erfolgt bereits heute und auch zukünftig über den vorhandenen Feldwirtschaftsweg südlich der Waldorfschule.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen für die zuvor beschriebenen Nutzungen geschaffen werden mit dem Ziel, der Freien Waldorfschule den Ausbau pädagogischer und therapeutischer Prinzipien zu ermöglichen und der damit einhergehenden räumlichen Entwicklungsbedarfe Rechnung zu tragen.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,5 ha und liegt im Nordwesten des Stadtteils Wieblingen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.06.2006. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flst. Nr. 33109 (Gemarkung Heidelberg).

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Feldwege sowie im Osten und Westen durch bestehende Nutzungen der Freien Waldorfschule (Kindertagesstätte, Sportanlage, Landwirtschaft) begrenzt.

1.3 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“, um den Flächenbedarf der Freien Walddorfschule zu decken.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde der vorliegende Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ erarbeitet. Die Planung weist folgende Merkmale auf:

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung: rd. 0,5 ha
- Sondergebiet Lernhof: rd. 0,3 ha
- Private Grünfläche: rd. 0,2 ha

- Einzelpflanzgebote auf privater Grundstücksfläche
- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (flächig und Einzelbäume)
- CEF-Maßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen

1.4 Rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Umweltberichtes

Rechtliche Grundlage

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

2.0 Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen / Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ sind vor allem die in Tabelle 1 aufgeführten Fachgesetze und Rechtsgrundlagen für die Ziele des Umweltschutzes von Belang.

Tabelle 1: Wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umwelanforderungen							
	Relevant für Schutzgut						
	P/T	L	Bo	W	K/L	M	K/S
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)			●	●			
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)			●	●			
Baugesetzbuch (BauGB)	●	●	●	●	●	●	●
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	●	●	●	●	●	●	●
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	●	●	●	●	●	●	●
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	●	●	●	●	●	●	●
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	●	●	●	●	●	●	●
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W)	●	●	●	●	●	●	●
Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)	●						
Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG)	●						
Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	●						
Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KSG Ba-Wü)					●		
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)					●	●	
TA-Lärm						●	
TA-Luft					●	●	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)				●			
Wassergesetz Baden-Württemberg				●			

Abkürzungserklärung:

P/T – Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

L – Landschaftsbild

Bo – Fläche/Boden

K/S – Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

W - Wasser

K/L – Klima/Luft

M – Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

2.2 Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und ein Oberzentrum.

Folgende Ziele des Landesentwicklungsplans sind für die Bebauungsplanänderung relevant:

- „Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“
- „Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“
- „Die Leistungsfähigkeit der Hochschulen und anderer Lehr- und Forschungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte auszubauen.“

Der Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ beschränkt sich auf bereits planungsrechtlich ausgewiesene Flächen. Durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb dieser Flächen, wird der spezialisierten Bildungseinrichtung eine im Maß beschränkte Entwicklungsmöglichkeit gegeben, ohne das Erfordernis einer Neuausweisung von Flächen an anderer Stelle.

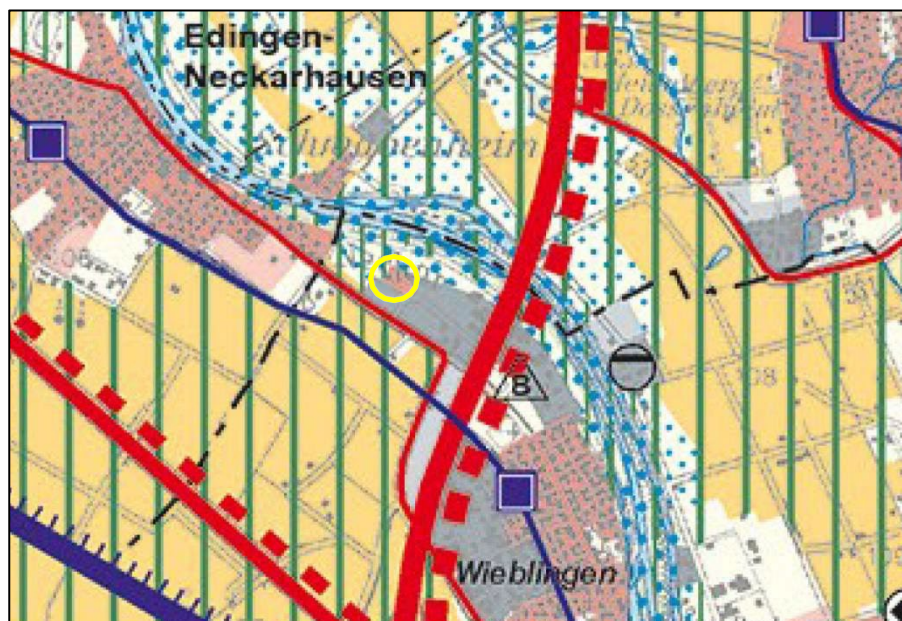
Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP)¹ ist das Plangebiet als „Grünzäsur (Z)“ dargestellt (vgl. hierzu Abbildung 1). Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Grünzäsuren nicht gesiedelt werden.

Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, dem die Bauleitplanung gem. § 1 IV BauGB anzupassen ist. Demnach ist, aufgrund der beabsichtigten Ausweitung der Bebaubarkeit des Grundstücks, ein Konflikt der vorliegenden Planungsabsicht mit dem besagten Ziel der Raumordnung zu konstatieren. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren gem. § 6 ROG i. V. m. § 24 LPlG Baden-Württemberg ~~ist in Bearbeitung~~ wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.04.2025 erging die Entscheidung zum Zielabweichungsverfahren, gemäß der zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen-Nord Teil II – 2. Änderung“ beantragte Abweichung, dass die Bebauungsplanänderung von den im Einheitlichen Regionalplan des Verbands Region Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung (hier: Grünzäsur) unter Auflagen zugelassen wird (siehe dazu Begründung, Teil A).

¹ Verband Region Rhein-Neckar, 2013: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

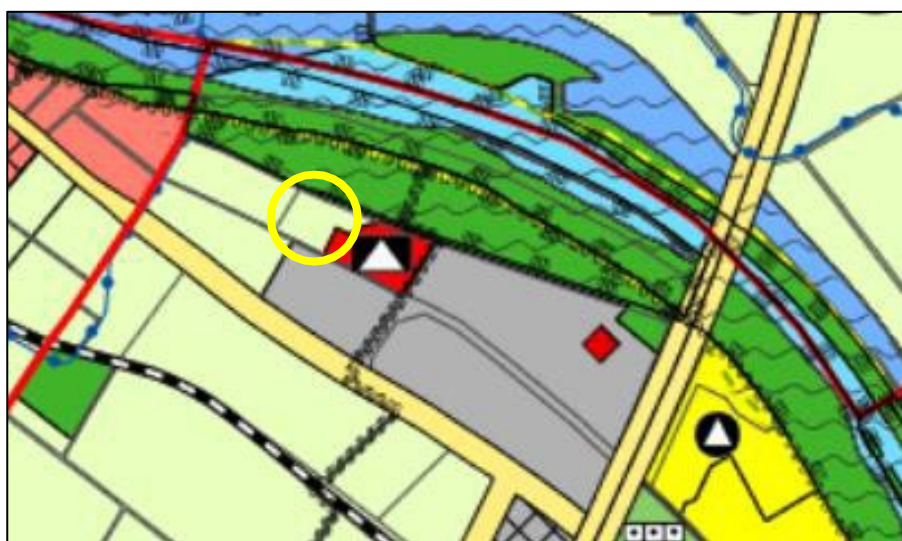
Abbildung 1:
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verändert: Plangebiet = gelber Kreis



2.3 Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg / Bebauungsplan „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“

Flächennutzungsplan Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan² ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (Abbildung 2). Es ist eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wurde hierzu im Parallelverfahren geändert und stellt den Vorhabensbereich zukünftig als „Grünfläche“ dar, der westlich anschließende Freiraum wird als „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ aufgenommen. Die Bebauungsplanänderung ist aus den künftig vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt anzusehen.³

Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, verändert: Plangebiet = gelber Kreis



Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.06.2006.

² Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2023: Flächennutzungsplan, Stand der Aktualisierung 22.12.2023.

³ Stand der Aktualisierung 03.03.2026.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als „Private Grünfläche – Schulgarten“ festgesetzt. Gemäß Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb dieser privaten Grünfläche Stall- und Lagergebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche von 150 m² allgemein zulässig.

Am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Flurstücks sind zu erhaltende Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Pflanzbindung) festgesetzt.

Abbildung 3:
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, verändert: Plangebiet = gelb umrandet



2.4 Landschaftsplan

Landschaftsplan⁴

Der Landschaftsplan gliedert sich in drei Teilpläne: Den „Konfliktplan“, das „Fachkonzept“ und das „Rahmenkonzept Biotopverbund“.

Im Konfliktplan ist das Plangebiet als „Flächen für Kompensationsmaßnahmen in räumlich-funktionaler Zuordnung zu den Eingriffsflächen (Suchflächen)“ dargestellt. Das Fachkonzept stellt das Plangebiet als „Streuobst und strukturreiche Gebiete“ dar. Im Rahmenkonzept Biotopverbund ist das Plangebiet als „Obstgürtel um Siedlungen, reichstrukturierte Feldflur“ dargestellt. Randlich verlaufen „Freiflächen zwischen den Siedlungsbändern an Rhein, Neckar und Bergstraße: ‚Flaschenhälse im Biotopverbund‘“.

Der Landschaftsplan bildet die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan. Entsprechend der Ausführungen in Kap. 2.3 ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

⁴ Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 1999: Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

2.5 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

- Natura 2000-Gebiete
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Das FFH-Gebiet 6517-341 „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“ liegt ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

NSG / LSG

Es sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete direkt betroffen. Das Naturschutzgebiet Nr. 2.098 „Unterer Neckar: Altneckar Wörth-Weidenstücker“ befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.21.002 „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“ schließt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert. Im Umfeld befinden sich folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- „Feldhecken im Gewann 'Auf das Gebirg' nahe Waldorfschule nordwestlich Wieblingen“ (Biotop-Nr. 165172210115), Entfernung ca. 15 m
- „Magere Flachland-Mähwiese östlich von Edingen“ (Biotop-Nr. 365172210004), Entfernung ca. 20 m
- „Feldgehölze im Gewann 'Kleine Weidstücke' südöstlich von Edingen“ (Biotop-Nr. 165172210095), Entfernung ca. 75 m

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten.

Abbildung 4:
Übersicht geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiet (Geltungsbereich schwarz)



2.6 Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen

Weitere Schutzgebiete und Satzungen

- Wasserschutzgebiete
- Betroffenheit anhand der Hochwasser- und Starkregen-gefahrenkarten
- Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

2.6.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutz-gebietes WSG-Nr-Amt 226222 „WW Edingen I und Edingen II, WVV Neckargruppe“. Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 25.03.2015, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III a sind zu berücksichtigen.

2.6.2 Betroffenheit anhand der Hochwasser- und Starkregengefahrenkarten

Betroffenheit anhand der Hochwasser- und Starkregen-gefahrenkarten Das Plangebiet liegt gemäß der Daten der LUBW fast vollständig innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer nach dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und wesentlich erweitert werden.

2.6.3 Denkmalschutz / Kulturdenkmäler

Gemäß Auskunft des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie des Kurpfälzischen Museums der Stadt Heidelberg gibt es im geotechnischen Informationssystem keine Eintragungen in Bezug auf Bau- und Kulturdenkmale bzw. Bodendenkmale.

Allerdings befindet sich das Areal in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt). Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

2.6.4 Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben.

Innerhalb des Plangebietes fallen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung:

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]
1	Esche	126
2	Esche	126
3	Buche	157
4	Feldahorn (mehrstämmig)	157
5	Feldahorn (mehrstämmig)	157
6	Feldahorn (mehrstämmig)	188
7	Feldahorn (mehrstämmig)	408
8	Birne	110
9	Kirsche	157
10	Bergahorn	126
11	Bergahorn	346
12	Pflaume	148

Abbildung 5:
Lage der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg fallen (Geltungsbereich schwarz)



Die Bäume Nr. 7, 8 und 12 liegen innerhalb des Baufensters des Sondergebietes und können nicht erhalten werden.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder zu veranlassen. Durch die Festsetzung eines Einzelpflanzgebotes auf der privaten Grundstücksfläche (vgl. Kap. 9.5.1) werden 4 heimische Laubbäume oder Obsthochstämme innerhalb der Sondergebietsfläche neu gepflanzt.

2.6.5 Fernwärmesatzung Heidelberg

Gemäß Anlage 2 der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung – FernwS) vom 7. Dezember 2006

befindet sich das Plangebiet nicht in einem Anschlussbereich gemäß § 3FernwS.

2.7 Städtische Fachplanungen und Gutachten

Städtische Fachplanungen und Gutachten

- Masterplan 100 % Klimaschutz
- Klimaschutz-Aktionsplan (KAP)
- Stadtklimagutachten
- Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2020
- Kommunale Biotopverbundplanung für das Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg 2025

2.7.1 Masterplan 100 % Klimaschutz

Der Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Handlungskonzept, das konkrete Strategien und Klimaschutzmaßnahmen für Heidelberg festlegt, um Klimaneutralität zu erreichen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2022 zu Klimaneutralität und Klimaschutzziele und der Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte“ wurde das Masterplan-Ziel zur Klimaneutralität auf das Jahr 2040 für die Gesamtstadt, mit weitestgehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2030, vorgezogen. Klimaschutz soll in allen Handlungsfeldern konsequent Vorrang eingeräumt werden.

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards, wie z.B. Passivhausstandard, umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Darüber hinaus findet hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württembergs Anwendung.

2.7.2 Klimaschutz-Aktionsplan (KAP)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 21.11.2019 einen 30 Punkte-Plan, den Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Ziel des Aktionsplanes ist es, in Verbindung mit dem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ das 1,5 Grad Ziel der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller zu erreichen. Der Klimaschutz-Aktionsplan enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, die seit der Ausrufung des Klimanotstandes am 09.05.2019 gesammelt wurden sowie Vorschläge aus den Reihen des Heidelberger Gemeinderates. Zu den Handlungsfeldern zählen in Anlehnung an den „Masterplan 100 % Klimaschutz“:

- Energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Energieversorgung, Energieinfrastruktur und Erneuerbare Energien
- Mobilität
- Konsum und Ernährung
- Grünflächen
- Klimawandelanpassung

- Landwirtschaft
- Stadtentwicklung und Bauleitplanung
- Monitoring und Evaluation
- Wirtschaft
- Prozess und Struktur

Jedes Handlungsfeld enthält Ziele und Maßnahmen für eine klimagerechte Stadtentwicklung.

Die vorliegende Planung hat die Schaffung eines Lernhofs mit dem Schwerpunkt Umweltbildung zum Ziel. Die Schüler*innen der Waldorfschule erhalten hierbei unter anderem Bildungsangebote zu Landwirtschaft und nachhaltiger Ernährung. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung werden Maßnahmen der Klimaanpassung berücksichtigt. Aufgrund der Photovoltaikpflichtverordnung sind die Dachflächen anteilig mit Photovoltaikmodulen zu versehen, sodass die Energieversorgung teilweise über erneuerbare Energien erfolgen wird. Auf diese Weise trägt die Planung zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg bei.

2.7.3 Stadtklimagutachten

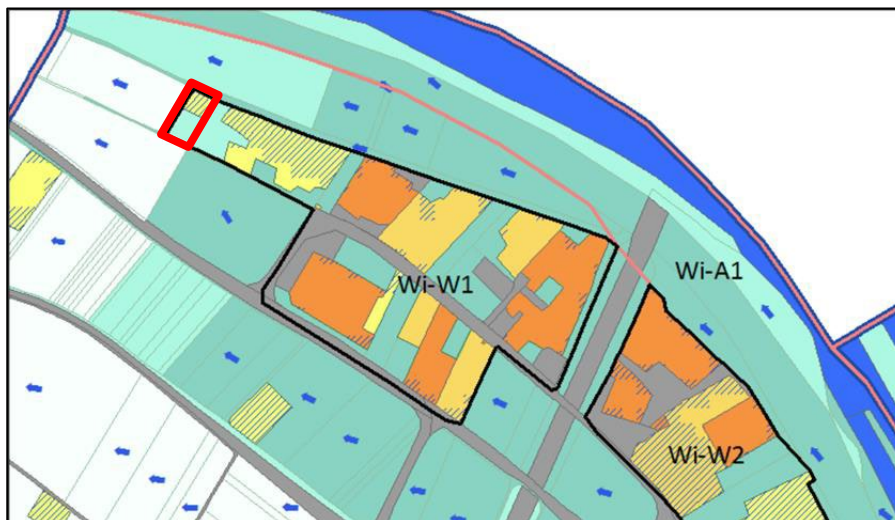
Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“⁵ vorgelegt. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume).

Das Plangebiet liegt im Wirkungsraum „Wi-W1“ (Wieblingen, Wirkungsraum 1) gemäß Stadtklimagutachten. Innerhalb des Schulgeländes liegt bei hohem Durchgrünungsgrad eine sehr günstige bioklimatische Situation vor, bei den umliegenden, stärker versiegelten Gewerbeflächen sind auch weniger günstige Bedingungen anzutreffen. Den innerhalb der Wirkungsräume lokalisierten Grün- und Freiflächen kommt eine hohe bioklimatische Bedeutung zu.

⁵ GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA, 2015: Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Fortschreibung des Gutachtens von 1995.

Abbildung 6:

Lage des Plangebietes innerhalb der Teilflächen des Stadtklimagutachtens (Geltungsbereich rot) (Auszug GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA 2015, verändert)



Laut Stadtklimagutachten wird eine Nutzungsintensivierung nur unter Berücksichtigung der lokalen Luftaustauschprozesse und geringen Bauhöhen (< zwei Geschosse) sowie eines hohen Grünflächenanteils (GRZ von maximal 0,4) empfohlen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere bauliche Nutzung innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Durch Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (umgerechnet max. 30 % Überbauung) wird den klimaökologischen Funktionen Rechnung getragen. Laut städtebaulichem Entwurf sind teilweise zwei Geschosse vorgesehen, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen. Zur offenen Feldflur in Richtung Westen wurden die Höhenfestsetzungen so vorgenommen, dass nur eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Trotz der bis zu zweigeschossigen Bebauung fällt die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet mit 8,5 m statt 11 m über dem Bezugspunkt geringer aus als die der östlich und südöstlich angrenzenden Baugebiete des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“.

2.7.4 Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021

Mit der Heidelberger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 kommt die Stadt dem Erfordernis der Aufstellung von Biodiversitätsstrategien durch Bund, Länder und Kommunen nach, die durch die Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1992 geschaffen wurde. Diese Strategien dienen dem Zweck, die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen diese Arten leben, zu sichern und zu fördern.

Die Heidelberger Biodiversitätsstrategie besteht aus sieben Eckpunkten mit den für das Stadtgebiet relevanten, biodiversitätsfördernden Schwerpunkten sowie 15 strategischen Kernzielen, die weitere Ziele und Maßnahmen enthalten.

Eckpunkt Spezieller Artenschutz und Biotope

- Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich des Artenschutzplans.
- Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Kapitel 4.5.2 zusammengefasst.

Eckpunkt Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung

- Die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden durch entsprechende Festsetzung in Ihrer Ausdehnung gesichert.

Eckpunkt Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit

- Das pädagogische Konzept der Freien Waldorfschule ist generell und insbesondere im zu entwickelnden Bereich des Gartenbaus und der Landwirtschaft auf die Umweltbildung von Kindern und Jugendlichen ausgelegt.

2.7.5 Kommunale Biotopverbundplanung für das Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg 2025

Am 13.11.2025 hat der Gemeinderat die kommunale Biotopverbundplanung der Stadt Heidelberg beschlossen. Gemäß § 22 NatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei Ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Die Planung trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Abbildung 7:

Bestandsplan Biotopverbund Offenland, Bereich Grenzhof – Wieblingen, Plan 3-1 (Geltungsbereich rot) (Auszug Spang, Fischer, Natzschka GmbH 2025, verändert)



Der Bestandsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Westlich angrenzend wird ein Flaschenhals Biotopverbund dargestellt.

Abbildung 8:

Maßnahmenplan für das Gebiet Grenzhof – Wieblingen, Plan 6-1 (Geltungsbereich rot) (Auszug Spang, Fischer, Natzschka GmbH 2025, verändert)



Der Maßnahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussage.
Die Bebauungsplanänderung steht der Biotopverbundplanung somit nicht entgegen.

3.0 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

3.1 Beschreibung der Vorgehensweise / des Untersuchungsrahmens

Beschreibung der Prüfmethode Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Plangebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).
Umweltbericht	Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt: ⇒ Bestandsaufnahme und -bewertung ⇒ Auswirkungen ⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation ⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt nach dem Ökokontoverfahren ⁶ .
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.
3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	
Beschreibung der Wirkfaktoren anlagebedingte Wirkfaktoren	Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen: ⇒ Versiegelung und Bebauung wirken sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus. ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirkt sich v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig aus. Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.
baubedingte Wirkfaktoren	Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung).
betriebsbedingte Wirkfaktoren	Durch die Umsetzung der Planung sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Auf den Flächen finden bereits im Bestand Tätigkeiten des regulären Schulbetriebs bzw. des Schulbauernhofs und Schulgartens statt.

⁶ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

Tabelle 2: Zusammenstellung potenzieller Wirkfaktoren				
Schutzgut	Wirkfaktoren	baube- dingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Fläche	⇒ Flächenverlust		x	
Boden	⇒ Versiegelung		x	
	⇒ Bodenverdichtung / -umlagerung	x	x	
Wasser	⇒ Schadstoffeintrag	x		
	⇒ Verringerung Grundwasserneubildung		x	
Klima / Luft	⇒ Verlust von klimatisch wirksamen Flächen		x	
	⇒ Schadstoffimmissionen	x		x
Pflanzen und Tiere	⇒ Zerstörung und Verlust von Biotopstrukturen und Tötung von Lebewesen	x	x	
	⇒ Zerschneidung		x	
	⇒ Störung benachbarter Bereiche und des bisherigen Biotopgefüges	x	x	x
	⇒ Lärm, Lichtreflexe, Bewegung, Vibration	x	x	x
Landschaft	⇒ Anthropogene Überformung des Landschaftsbildes		x	
	⇒ Verlust natürlicher Landschaftsformen /-strukturen		x	
Mensch	⇒ Verlust von Erholungsflächen		x	
	⇒ Erhöhte Lärm- bzw. Schadstoffbelastung			x
Kultur- und Sachgüter	⇒ Zerstörung oder		x	
	⇒ Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x	x	

4.0 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Boden

Geologie	Geologisches Ausgangsmaterial der Böden ist gemäß der geologischen Karte des LGRB ⁷ Auenlehm (Lf) im Überschwemmungsbereich des Neckar.
Natürlich anstehender Boden	Gemäß den Daten der Bodenkarte BK50 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) herrschen innerhalb des Plangebietes „Kalkhaltige Braune Auenböden aus Hochwassersedimenten des Neckars“ (w74) vor. Die Böden werden hauptsächlich durch Lehm und sandige Lehme gebildet.
Vorbelastungen	Die Böden sind bereits im Bestand teilweise versiegelt bzw. durch Gebäude bestanden. Infolge der derzeitigen Nutzung als Schulbauernhof und Schulgarten durch die Freie Waldorfschule sind die Böden innerhalb des Plangebietes anthropogen überformt. Natürlich gelagerte Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden.
Bewertung	Aufgrund der Vorbelastungen ist den Böden insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen.

⁷ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bodenkarte M 1:50.000 (BK50)

Empfindlichkeit Natürliche Böden sind gegenüber Versiegelung und Abgrabung empfindlich. Aufgrund der Vorbelastung sind innerhalb des Plangebietes keine natürlich gelagerten Böden mehr vorhanden.

4.2 Schutzgut Fläche

Fläche Da die Ressource Fläche und Boden insbesondere im Ballungsraum Rhein-Neckar ein sehr knappes Gut ist, ist es ein Ziel der Planung dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Erhöhung der baulichen Nutzung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist gemäß Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen innerhalb der privaten Grünfläche eine Bebauung bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 150 m² zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung wird zukünftig eine Bebauung im Umfang von max. 30 % Überbauung bei bis zu zwei Vollgeschossen zulässig (rd. 1.500 m²). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zuwegungen und Hofflächen um bis zu 500 m² überschritten werden.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung werden keine Flächen außerhalb des bestehenden Schulgeländes der Freien Waldorfschule in Anspruch genommen.

4.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer Ständig Wasser führende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes fließt der Neckar (ca. 170 m Entfernung).

Grundwasser Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Altwasserablagerung“. Es handelt sich um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen.

WSG Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes WSG-Nr-Amt 226222 „WW Edingen I und Edingen II, WVV Neckargruppe“.

Bewertung Die derzeit unbebauten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der bereits im Bestand versiegelten Bereiche, kommt dem Schutzgut Wasser lediglich eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (u.a. Schadstoffeintrag) als hoch einzustufen.

4.4 Schutzgut Klima

4.4.1 Kalt- und Frischluftproduktionsflächen, Kalt- und Frischluftleitbahnen, Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion, Immissionsschutzflächen

Das Plangebiet liegt entsprechend des Stadtklimagutachtens der Stadt Heidelberg⁸ innerhalb des Wirkungsraumes Wi-W1 im Norden von Wieblingen. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Ausgleichsraum Wi-A5.

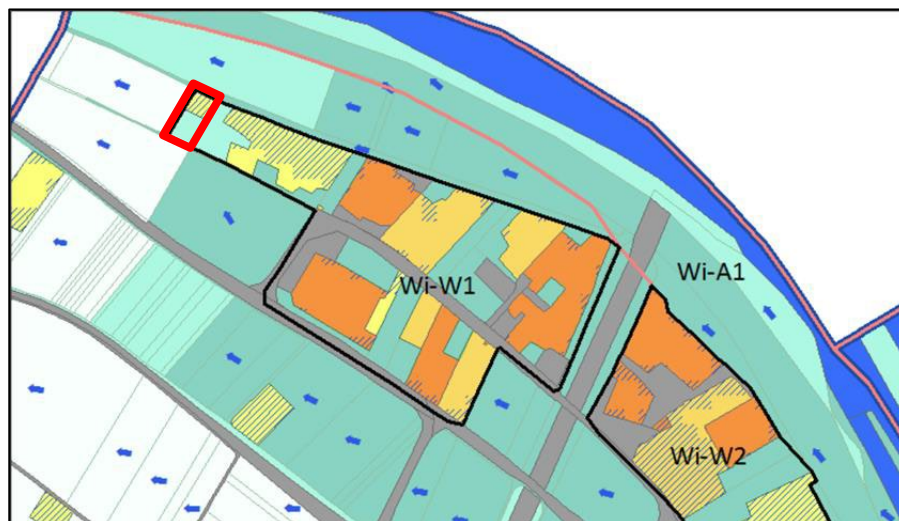
Wirkungsraum Wi-W1 Ausgleichsräume

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Freiflächen haben laut der Aussagen des Stadtklimagutachtens eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Der hohe Durchgrünungsgrad innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Freien Waldorfschule trägt zu einer günstigen bioklimatischen Situation bei. Aufgrund der vorhandenen durchgrüneten Flächen ist die Überwärmung des Wirkraumes als moderat einzustufen.

Wirkungsräume

Im Norden des Plangebietes ist ein Siedlungsraum gekennzeichnet. Dieser besitzt eine sehr günstige bioklimatische Situation. Es handelt sich um eine vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung und einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen, sofern klimaökologische Aspekte beachtet werden. Hierzu zählen die Ausrichtung der Baukörper sowie eine möglichst geringe Bauhöhe.

Abbildung 9:
Lage des Plangebietes innerhalb der Teilflächen des Stadtklimagutachtens (Geltungsbereich rot) (Auszug GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA 2015, verändert)



⁸ GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA, 2015: Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Fortschreibung des Gutachtens von 1995.

Ausgleichsräume Grün- und Freiflächen

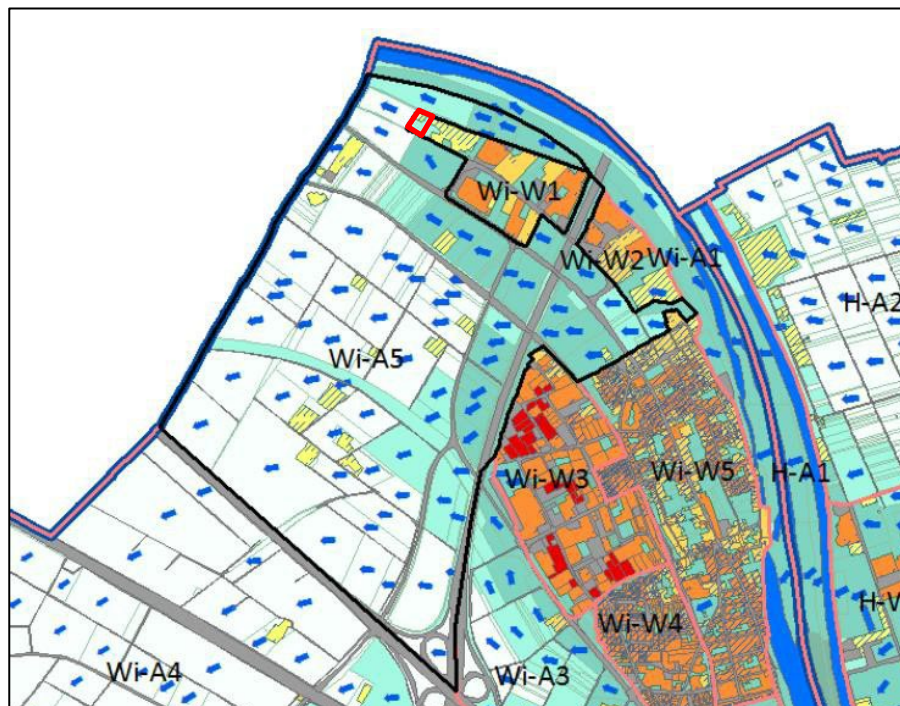
-  **Geringe bioklimatische Bedeutung**
Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete.
Geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
-  **Mittlere bioklimatische Bedeutung**
Freiflächen mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete.
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.
-  **Hohe bioklimatische Bedeutung**
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen möglichst gering halten.
-  **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

Wirkungsräume Siedlungsräume

-  **Sehr günstige bioklimatische Situation**
Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung.
Günstiges Bioklima erhalten. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.
 -  **Günstige bioklimatische Situation**
Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigeren Bedingungen. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.
 -  **Weniger günstige bioklimatische Situation**
Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung.
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
 -  **Ungünstige bioklimatische Situation**
Siedlungsräume mit hoher bioklimatischer Belastung.
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
-  **Wirkungsbereich** der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Ausgleichsraum Wi-A5 Der Ausgleichsraum schließt unmittelbar südlich und nördlich an das Plangebiet an. Die Freiflächen werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und weisen eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktionsrate auf. Insbesondere im Norden des Ausgleichsraumes (unmittelbar angrenzend an das Plangebiet) ist der Kaltluftvolumenstrom sehr hoch. Vom Handschuhshheimer Feld über den Neuen Friedhof strömt die Kaltluft Richtung Westen.

Abbildung 10:
Lage des Plangebietes
in Bezug auf den klimati-
schen Ausgleichsraum
(Geltungsbereich rot)
(Auszug GEO-NET Um-
weltconsulting GmbH &
ÖKOPLANA 2015, ver-
ändert)



4.4.1 Anfälligkeiten gegenüber dem Klimawandel (Starkregen, Hitze)

Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarten Heidelberg (Gebiet 4) ist für die Szenarien „selten“ (ca. 40-50 mm Niederschlag in einer Stunde), „außergewöhnlich“ (ca. 50-60 mm Niederschlag in einer Stunde) und „extrem“ (ca. 128 mm Niederschlag in einer Stunde) eine Überflutung des nördlichen Plangebietes bis zu 50 cm möglich.

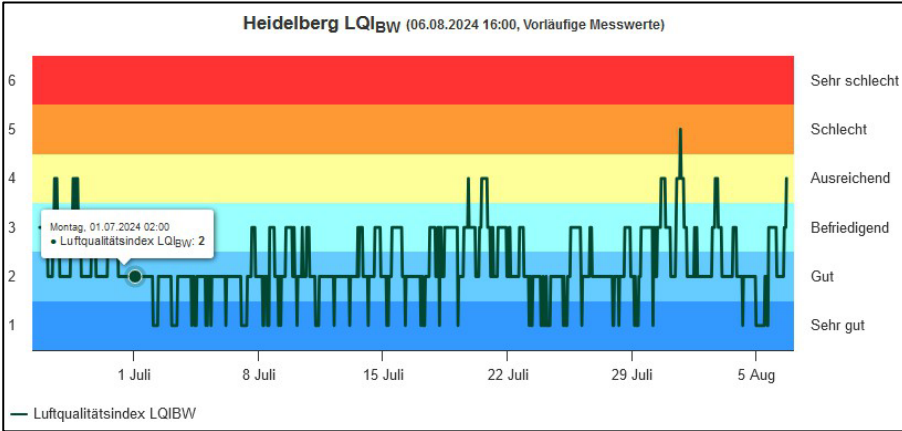
Hitze

Das Plangebiet weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

4.4.2 Luftschadstoffe (lufthygienische Verhältnisse)

Der Luftqualitätsindex (LQIBW) der letzten 6 Wochen zeigt an der Station Heidelberg DEBW009 (Neuenheim) überwiegend sehr gute bis befriedigende Qualitäten an. Zeitweise lag der LQIBW jedoch auch im Bereich ausreichend bis schlecht.

Abbildung 11:
Luftqualitätsindex der
letzten 6 Wochen (Stand
6.08.2024)⁹



Unmittelbar östlich des Plangebietes und der Freien Waldorfschule schließt ein Gewerbegebiet an. Insgesamt liegt das Plangebiet jedoch nahe klimatischer Ausgleichsflächen, sodass insgesamt von einer weniger innerstädtisch geprägten Luftqualität auszugehen ist.

4.4.3 Luftschadstoffe umweltbedingt, verkehrsbedingt, anlagebedingt durch Feuerungsanlagen / Industrie

Innerhalb des Plangebietes ist trotz der Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet sowie die südlich und östlich verlaufenden Verkehrstrassen (L637, BAB 5, Bahntrasse) mit einer geringen Beeinträchtigung durch verkehrs- und anlagebedingte Luftschadstoffe zu rechnen. Wie im Stadtklimagutachten 2015 ausgeführt wirken die Durchgrünung des Plangebietes sowie die Lage innerhalb landwirtschaftlich genutzter klimatischer Ausgleichsflächen positiv auf die lufthygienische Situation. Hinzu kommt der ebenfalls im Stadtklimagutachten genannte Kaltluftvolumenstrom, welcher zum Abbau lufthygienischer Belastungen beiträgt.

4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

4.5.1 Biotoptypen, Nutzungstypen

Nutzung Umgebung	Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemarkung Heidelberg, OT Wieblingen. Im Süden und Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nach Westen und Osten schließen die weiteren von der Freien Waldorfschule genutzten Flächen an.
Plangebiet	Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Nutzung der Freien Waldorfschule als Schulbauernhof und Schulgarten. Auf dem Gelände verteilt befinden sich mehrere Gebäude und Folienzelte im Wechsel mit Staudenbeeten und Spielflächen. Randlich befinden sich Gehölzbestände sowie mehrere Einzelbäume.
Bestandsbeschreibung	Im Folgenden werden die im Baugebiet vorhandenen Biotoptypen näher erläutert (Lage siehe Anlage 1: Bestandsplan).

Fettwiese mittlerer Standorte

Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich eine Fettwiese mittlerer Standorte. Es kommen unter anderem folgende Arten vor: Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und Weißklee (*Trifolium repens*).

Foto 1:
Fettwiese mittlerer Standorte



Zierrasen

Im Osten angrenzend zu den bestehenden Schulhofflächen befinden sich Zierrasenfläche mit folgenden Arten: Gänseblümchen (*Bellis perennis*) Breitwegerich (*Plantago major*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*).

Foto 2:
Zierrasen



Dominanzbestand Brennnessel

Im Nordosten des Plangebietes gibt es in einem der Stallungen einen Brennnessel-Dominanzbestand (*Urtica dioica*).

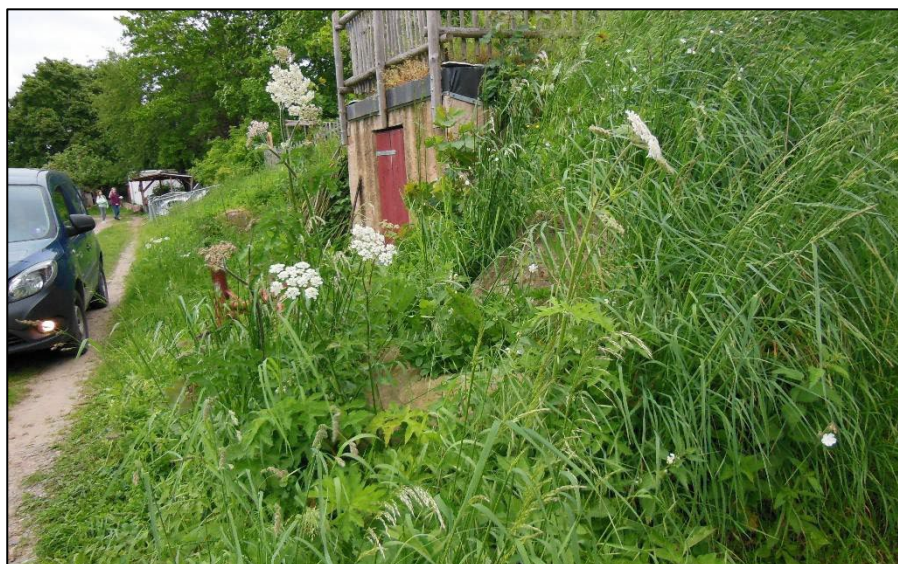
Foto 3:
Dominanzbestand
Brennnessel



Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche, die mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen sind. Unter anderem kommen die Arten Gewöhnliches-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) vor.

Foto 4:
Grasreiche Ruderalvegetation



Gebüsch mittlerer Standorte

Entlang der Nord-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes befinden sich Gebüsch mittlerer Standorte, die das Gebiet einrahmen. Es handelt sich unter anderem um folgende Arten: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Vogel-Kirsche (*Prunus Avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*) und Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Foto 5:
Gebüsch mittlerer
Standorte



Kleine Grünfläche

Ein Teil der Flächen nördlich der Fettwiese werden als Stauden- und Nutzbeete genutzt, dagegen wird eine weitere Fläche im Südosten als Spielfläche verwendet.

Foto 6:
Staudenbeet und Obst-
sträucher



Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Einzelbäume. Hierbei handelt es sich verschiedene Ahornarten, Obstbäume und Weiden.

Foto 7:
Einzelbäume



Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Die Flächen im nördlichen Plangebiet sowie z.T. im Südosten sind überwiegend geschottert.

Bewertung Bestand

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind folgendermaßen einzustufen¹⁰:

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung Biotoptypen		
Wertstufe	naturschutzfachliche Bedeutung	Biotoptyp
III	mittel	Fettwiese mittlerer Standorte, Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Gebüsch mittlerer Standorte, Einzelbäume
II	gering	Dominanzbestand Brennnessel,
I	sehr gering	Zierrasen, Kleine Grünfläche, Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

¹⁰ LfU - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Empfindlichkeit Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I. d. R. sind jedoch hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen schwierig und u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.06.2006. Das Plangebiet ist als „Private Grünfläche – Schulgarten“ festgesetzt. Gemäß. Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb dieser privaten Grünfläche Stall- und Lagergebäude bis zu einer Grundfläche von 150 m² zulässig. Randlich befinden sich Flächen zur Bindung für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.5.2 Fauna

Rechtliche Grundlagen §§ 44 und 45 BNatSchG¹¹ Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen Eine Betroffenheit relevanter Arten konnte nicht ausgeschlossen werden, daher wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Arten/Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Holzkäfer, Fledermäuse und der Haselmaus durchgeführt.

Die detaillierten Ergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung¹² entnommen werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse für die relevanten Arten zusammenfassend dargestellt:

Fledermäuse

Im Zuge einer Erstbegehung am 6.4.2024 wurde deutlich, dass das Plangebiet für Fledermäuse nur ein sehr geringes Habitatpotenzial bietet. Daher erfolgte lediglich eine Untersuchung auf potenziell geeignete Fledermausquartiere, Anwesenheit von Fledermäusen und indirekte Nachweise (Verhören von Soziallauten, Vorhandensein von Fledermauskot oder Urinverfärbungen unter potenziell als Quartier geeigneten Strukturen).

Ergebnis Quartiersuche Es wurde ein insgesamt niedriges Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt.

Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes als Quartier Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und des Fehlens geeigneter Baumhöhlen und Spalten eignet sich der Baumbestand des Plangebietes nicht als Quartierraum für Fledermäuse.

Bedeutung der vorhandenen Gebäude als Fledermausquartier Bei der Kontrolle der Gebäude wurden keine direkten (Anwesenheit von Fledermäusen oder das Verhören von Soziallauten) oder indirekten (Urinspuren, Fledermauskot) Nachweise von Fledermausquartieren gefunden. Zudem befindet sich an der Vorderseite des vorhandenen Stalls im Nordwesten

¹¹ **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240

¹² **BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2024:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen.

	des Plangebietes eine Lampe, die sämtliche Ställe vermutlich die ganze Nacht beleuchtet. Dies reduziert das Quartierpotenzial deutlich. Der vorhandene Stall im Nordwesten des Plangebietes bietet im Dachbereich potenzielle Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus. Da das Gebäude erhalten werden soll, ist hier jedoch keine Betroffenheit zu erwarten.
Bedeutung als Nah- rungshabitat	Eine Bedeutung des Plangebietes als essenzielles Nahrungshabitat kann aufgrund der angrenzenden, deutlich attraktiveren Habitate im Bereich des Neckars ausgeschlossen werden.
Bedeutung potenzieller Leitstrukturen	Auch eine Bedeutung des Plangebietes als essenzielle Leitstruktur wird aufgrund der Lichtverschmutzung, der Lage und Struktur ausgeschlossen.
artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse	Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. 8.3).
Avifauna	Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, zusätzlich sind Arten wie Greifvögel, Falken, Eulen, seltene Spechtarten, Eisvogel oder seltene Singvogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.
Ergebnis	Insgesamt 11 Vogelarten konnten innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung als Brutvögel nachgewiesen bzw. es konnte ein entsprechender Brutverdacht ausgesprochen werden. Eine essenzielle Funktion als Rast- oder Nahrungshabitat für Vögel ist nicht festgestellt worden. Im Gebiet selbst brüten hauptsächlich Siedlungsarten, sowie gehölzgebunden brütende Vogelarten. Die Brutstätten liegen dabei hauptsächlich in oder an den vorhandenen Gehölzstrukturen oder in der Umgebung des Plangebietes. An den Bestandsgebäuden bzw. Bauten konnte kein Brutnachweis erbracht werden. Aufgrund der nachgewiesenen Reviere von Gebäude- und Nischenbrütern (v.a. Haussperling und Hausrotschwanz) wird eine denkbare Nutzung der Gebäude als Brutstätte jedoch nicht zweifelsfrei ausgeschlossen.
Bluthänfling	Es konnte ein Revier des Bluthänflings in der Hecke westlich des Plangebietes festgestellt werden. Da diese Hecke in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegt, wird keine Betroffenheit der Art erwartet. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
Gartenrotschwanz	Es konnte ein Revier des Gartenrotschwanzes im Nordosten des Plangebietes sowie eines weiter östlich im Bereich der Einfahrt des Schulgeländes der Freien Waldorfschule nachgewiesen werden. Da eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.
Haussperling	Haussperlinge brüten an vielen Stellen auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Schulgelände an den Gebäuden. Besonders die Hecke nördlich außerhalb des Plangebietes wird hierbei von einer sehr großen Anzahl an Haussperlingen als Ruhestätte genutzt. Da diese vom Vorhaben nicht betroffen ist, wird hier jedoch kein Konflikt erwartet, da Haussperlinge recht störungstolerant sind und eine geringe Fluchtdistanz haben. Im Plangebiet selbst konnte ein Revier an einem Stall im Westen festgestellt werden, dessen Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann.

Star	Es wird ein Staren-Brutrevier im Osten des Plangebietes vermutet. Darüber hinaus konnten an mehreren Terminen große Ansammlungen von Staren auf der Weide westlich des Plangebietes festgestellt werden. Im Rahmen der Planung bleibt dieser Lebensraum erhalten.
Höhlen- und Nischen- brüter	Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet zwei Revierzentren der Kohlmeise im nördlichen und südlichen Gehölzbestand sowie ein Revierzentrum des Hausrotschwanzes am südwestlichen Rand des Plangebietes nachgewiesen werden. Da eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.
übrige Vogelarten	Bei den übrigen der im Plangebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.
artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel	Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. 8.3).
Reptilien	Innerhalb des Plangebietes konnte die Mauereidechse nachgewiesen werden.
Mauereidechse	Nach Laufer (2014) sind alle im Eingriffsbereich nachgewiesenen adulten Mauereidechsen, je nach Übersichtlichkeit des Geländes, mit einem Korrekturfaktor von mindestens 4 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße zu ermitteln, da bei Erhebungen nie alle Tiere kartiert werden können. Als Berechnungsgrundlage wurde die maximale Anzahl Sichtungen adulter Mauereidechsen im Plangebiet bei einer Begehung zzgl. weiterer klar abgrenzbarer Reviere (ungeachtet des Begehungsdatums) angenommen. Aufgrund der Struktur des Geländes wurde der Korrekturfaktor von 4 beibehalten: Am 27.04.2023 wurden als Maximum gleichzeitig drei adulte Mauereidechsen im Plangebiet nachgewiesen. Multipliziert mit 4 ergibt das eine Bestandsschätzung von 12 Mauereidechsen, die im Plangebiet zu erwarten sind. Da auf dem direkt östlich angrenzenden Sportplatz ebenfalls Mauereidechsen kartiert wurden und sich die Eidechsen regelmäßig entlang der in das Plangebiet reichenden Strukturen hin und her bewegen, ist die erwartete Anzahl adulter Mauereidechsen natürlich mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Im Untersuchungsgebiet wurden neben den autochthonen Mauereidechsen auch grünrückige, allochthone Mauereidechsen festgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um eine Mischpopulation handelt.
artenschutzrechtliche Beurteilung Reptilien	Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. 8.3).
Amphibien	Im Randbereich des Plangebietes sowie dessen Umgebung konnten die Arten Teichfrosch und Bergmolch nachgewiesen werden.
Bergmolch	Der Bergmolch wird in der Roten Liste als ungefährdet eingestuft. Er ist national besonders geschützt. Es konnten bei allen Begehungen zahlreiche

	adulte Bergmolche sowie deren Larven in allen drei Teichen auf dem Schulgelände außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Am 09.03.2023 konnte auch ein wanderndes Individuum zwischen den beiden östlichen Teichen gesichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass alle Teiche zur Fortpflanzung genutzt werden und sich die Landlebensräume in den umliegenden Gehölzbeständen, sowie Richtung Neckar befinden. Aufgrund der Lage einer der Teiche unmittelbar neben angrenzend an das Plangebiet werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
Teichfrosch	Der Teichfrosch ist national besonders geschützt. In Baden-Württemberg ist die Datenlage hinsichtlich seiner Gefährdung unbekannt. Der Teichfrosch ist ganzjährig eng an Gewässer gebunden. Als Winterquartier nutzt der Teichfrosch sowohl das Gewässer selbst als auch umgebende Landlebensräume. Bei den Begehungen wurden insgesamt zwei Teichfrösche nachgewiesen. Das potenzielle Laichhabitat des Teichfrosches (nordöstlich an das Plangebiet angrenzender Teich) liegt außerhalb des Eingriffsbereiches. Aufgrund der Lage einer der Teiche unmittelbar neben angrenzend an das Plangebiet werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
artenschutzrechtliche Beurteilung Amphibien	Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. 8.3).
Holzbewohnende Käferarten	Innerhalb des Plangebietes ergaben sich keine Hinweise auf besiedelte Brutbäume. Für weitere streng oder besonders geschützte Arten bietet der Baumbestand innerhalb des Plangebietes kein Potenzial.
artenschutzrechtliche Beurteilung	Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.
Wildbienen	Wildbienen unterliegen national besonderem Schutz. So konnten im Plangebiet an einer Lehmwand, die Bestandteil des Pavillons im Norden des Plangebietes ist, Wildbienen nachgewiesen werden. Da der Pavillon vom Vorhaben betroffen sein wird, werden entsprechende Maßnahmen empfohlen (vgl. Kap. 8.3).
Pflanzen	Geschützte Pflanzen nach BNatSchG sind im Gebiet nicht nachgewiesen worden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

4.5.3 Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt	Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“. Nach dem Übereinkommen über die Biologische Vielfalt (Rio-Konvention aus dem Jahr 1992) zählen zur biologischen Vielfalt • Genetische Vielfalt • Artenvielfalt • Ökosystemvielfalt
Genetische Vielfalt	In Bezug auf die genetische Vielfalt ist bei den nachgewiesenen Tierarten ein Austausch mit anderen lokalen Populationen möglich. Im Plangebiet sind

keine isolierten Artvorkommen von Tieren bekannt und auch nicht zu erwarten.

Artenvielfalt

Relevant für die Artenvielfalt im Sinne der Biologischen Vielfalt sind insbesondere Vorkommen von Arten, für die Deutschland eine sehr hohe oder hohe internationale Verantwortlichkeit hat.

Entsprechend der Daten der Roten Listen hat Deutschland eine hohe internationale Verantwortung für die Arten Teichfrosch und Bergmolch. Bei der Mauereidechse handelt es sich nicht um ein hochgradig isoliertes Vorkommen.

Ökosystemvielfalt

Das Plangebiet ist diverse Ökosysteme geprägt (Gehölze, Grünland, Siedlungsstrukturen). Diese bieten verschiedenen Vogelarten (Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Star), Reptilienarten (Mauereidechse) und Amphibienarten (Teichfrosch, Bergmolch) einen Lebensraum.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Umgebung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Heidelberg im Ortsteil Wieblingen südlich des Neckar. In der Umgebung finden sich v.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie östlich der Freien Waldorfschule ein Gewerbegebiet.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“ an. Schutzzweck ist u.a. gemäß § 6 der Schutzgebietsverordnung „die Förderung, Erhaltung und die Wiederherstellung erholungswirksamer Landschaftsstrukturen und ihrer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die Allgemeinheit.“ Mit diversen Geh- und Radwegen entlang des Neckars bieten sich viele Möglichkeiten des Landschaftserlebens und der Erholung.

Plangebiet

Das Plangebiet selbst wird durch eine gute Durchgrünung geprägt und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Da es sich bei den Flächen um einen Teil des Schulgeländes der Freien Waldorfschule Heidelberg handelt, ist das Plangebiet nicht für die Allgemeinheit zugänglich und hat daher keinen Erholungsnutzen für die Allgemeinheit.

Foto 8:
Zaun und Eingrünung
entlang des Plangebie-
tes, Blick nach Westen
(BIOPLAN 2023)



Bewertung/
Empfindlichkeit

Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung. Die Durchgrünung der Fläche soll weiterhin beibehalten werden.

4.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

4.7.1 Lärmimmissionen (Verkehrslärm, anlagenbezogener Lärm, Sportanlagen-Lärm, Baulärm)

Das Plangebiet befindet sich rd. 140 m nördlich der L637 zwischen Heidelberg und Edingen-Neckarhausen. Die BAB 5 führt rd. 760 m östlich des Plangebietes von Nord nach Süd. Gemäß der Daten der Umgebungslärmkartierung 2022¹³ werden durch die beiden Verkehrswege innerhalb des Plangebietes Werte zwischen 60 und 64 dB(A) (Straßenlärm 24 h) erreicht. Nachts werden Werte von 55-59 db (A) erreicht.

Die gemessenen Werte liegen innerhalb der Orientierungswerte für sonstige, schutzbedürftige Sondergebiete nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1).

¹³ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

- ≥ 75 dB(A)
- ≥ 70 - 74 dB(A)
- ≥ 65 - 69 dB(A)
- ≥ 60 - 64 dB(A)
- ≥ 55 - 59 dB(A)
- Isophone LDEN = 65 dB(A)

Unmittelbar östlich des Plangebietes und der Freien Waldorfschule schließt ein Gewerbegebiet an. Insgesamt liegt das Plangebiet jedoch nahe klimatischer Ausgleichsflächen, sodass insgesamt von einer weniger innerstädtisch geprägten Luftqualität auszugehen ist.

Staubimmissionen können innerhalb des Plangebietes aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Aufgrund der Durchgrünung des Gebietes ist jedoch nicht mit dauerhaften Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aufgrund einer Entfernung von über 300 m zur südlich des Plangebietes gelegenen Bahntrasse, ist innerhalb des Plangebietes nicht von relevanten Erschütterungen auszugehen.

Lichtimmissionen sind durch das unmittelbar östlich der Freien Waldorfschule
gelegene Gewerbegebiet denkbar. Dauerhafte

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beeinträchtigungen sind aufgrund der Durchgrünung des Plangebietes nicht zu erwarten.

4.7.6 Elektromagnetische oder sonstige Strahlung, Wärme

Gemäß Stellungnahme der MVV Netze GmbH (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Stellungnahme vom 27.07.2023) befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Gas-, Wasser-, Fernwärme und Stromleitungen der MVV Energie AG.

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter, kulturelles Erbe

Gemäß Auskunft des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie des Kurpfälzischen Museums der Stadt Heidelberg gibt es im geotechnischen Informationssystem keine Eintragungen in Bezug auf Bau- und Kulturdenkmale bzw. Bodendenkmale.

Allerdings befindet sich das Areal in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt). Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter, wie Tunnel, Brücken, Türme, land- und forstwirtschaftliche Flächen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkung

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

4.10 Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Situation Umgebung

Außerhalb des Plangebietes befinden sich das Gelände der Freien Waldorfschule sowie die durch die Freie Waldorfschule genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Da das geplante Vorhaben der Nutzung dieser Flächen sowie der Umsetzung des pädagogischen Konzeptes der Freien Waldorfschule dient, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

5.0 Alternativenprüfung

5.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt und dabei städtebaulich ungeordnet mittels Behelfsbauten.

Die Freie Waldorfschule wird die Flächen weiterhin für den Betrieb des Schulgartens und des Schulbauernhofes nutzen.

5.2 Flächenalternativen und alternative planerische Festsetzungsmöglichkeiten

Planungsvariante

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung steht in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem schulischen Betrieb, der in der östlich angrenzenden Bebauung der Waldorfschule stattfindet. Dieser Standort ermöglicht einen effizienteren Personaleinsatz im Vergleich zu Standortalternativen des Lernhofs in größerer Entfernung.

Aufgrund des landwirtschaftlichen Schwerpunkts des pädagogischen Angebots und der Tierhaltung ist die unmittelbare Nähe zu Freiflächen zwingend erforderlich. Ein Standort innerhalb eines Siedlungszusammenhangs scheidet insbesondere wegen der Tierhaltung aus.

Darüber hinaus kann die Stadt Heidelberg keine alternativen Flächen bereitstellen, die den genannten Anforderungen entsprechen.

Es wurde außerdem die Unterbringung der Nutzungen in der östlich angrenzenden Bestandsbebauung geprüft. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind dabei bereits mit dem regulären Schul- und Kitabetrieb ausgelastet und weisen keine verfügbaren Kapazitäten auf.

Eine bauliche Aufstockung scheidet aus, da sie dem städtebaulichen Ziel von abnehmenden Gebäudehöhen von Osten nach Westen widerspricht. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind Höhen von maximal 16,0 m im Osten bis zu 11,0 m im Westen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude der Waldorfschule erreichen bereits überwiegend Höhen von zehn bis elf Metern, sodass eine Aufstockung nicht in Betracht kommt.

Aus den genannten Gründen kommen alternative Standorte beziehungsweise eine Aufstockung im Bestand nicht in Frage.

Im Rahmen der Planung wurden außerdem verschiedene Varianten entwickelt und hinsichtlich ihrer Funktionalität für den Schulbetrieb sowie ihrer Auswirkungen auf das Landschaftsbild analysiert. Diese Varianten werden im Folgenden vorgestellt.

Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist es, eine optimale Funktionalität für die betriebliche Nutzung sicherzustellen. Dies betrifft den Schulalltag, die Betreuung von Menschen mit Behinderungen, die Tierhaltung und gartenbauliche Aktivitäten. Weitere wesentliche Ziele umfassen die Schaffung einer klaren Siedlungskante, ausreichender Flächen für derzeit provisorisch untergebrachte Nutzungen sowie die Wahrung eines größtmöglichen Abstands zu den westlichen Gehölzbeständen.

Ausgangsvariante

Die Ausgangsvariante sieht eine Hofstruktur mit einem klaren Abschluss zur offenen Flur vor. Die Stallungen verfügen über direkten Zugang zu den Weiden. Der östlich gelegene, mit Bäumen bewachsene Erdwall bleibt erhalten. Durch die gestaffelte Anordnung der Gebäude wird eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild erreicht. Die geschlossene Hofstruktur erleichtert die Betreuung von Menschen mit Behinderungen und ermöglicht einen angemessenen Betreuungsschlüssel.

Variante 1

Variante 1 reduziert die Breite und den Flächenbedarf der Ausgangsvariante, um den Eingriff in die westlich gelegenen Flächen zu minimieren.

Variante 2

Bei dieser Variante wird die Bebauung entlang des östlichen Sportplatzes fortgeführt. Dadurch entsteht ein großzügig überdachter Hofbereich. Allerdings wird der bestehende Erdwall mit Baumbestand nur in geringem Umfang erhalten. Zudem fallen die Zuschauerplätze am Sportplatz weg, und die Zugänglichkeit des Platzes wird erheblich eingeschränkt.

Variante 3

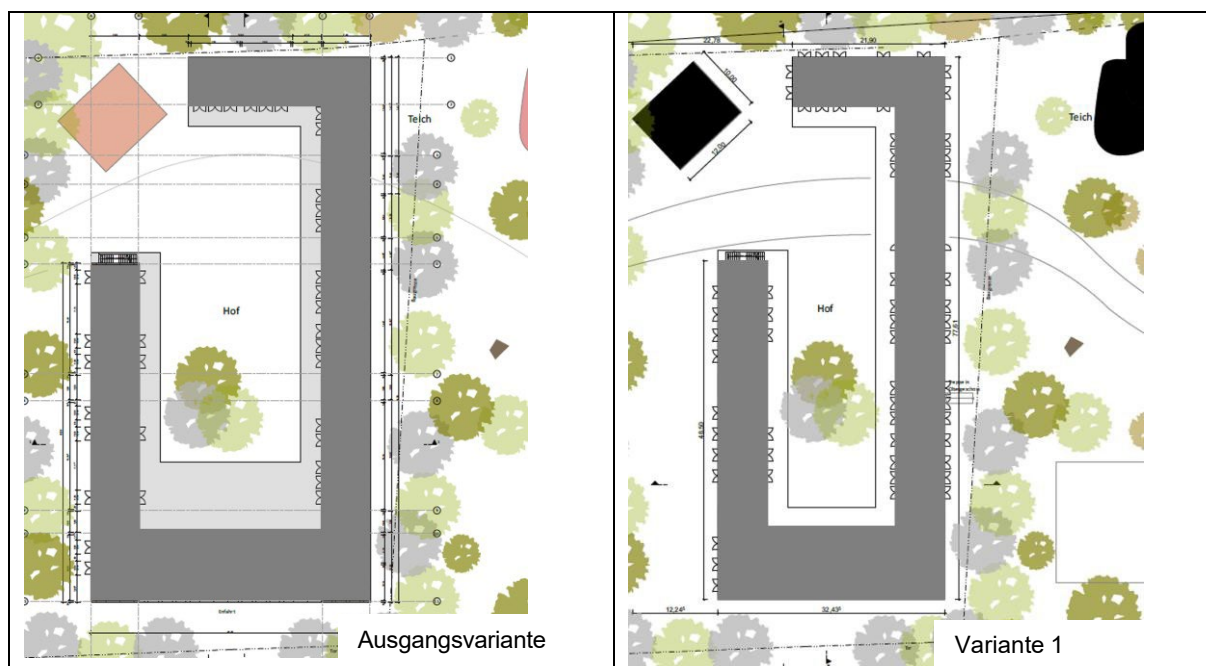
Diese Variante sieht nur einen indirekten Zugang der Tiere zu den Weiden vor. Aufgrund der nach Westen geöffneten Bebauung ist keine geschlossene Hofstruktur möglich, was die Betreuung von Menschen mit Behinderungen erschwert und einen höheren Betreuungsaufwand erfordert. Zudem wird die Festwiese fragmentiert, was ihre Funktion als Spiel- und Veranstaltungsfläche beeinträchtigt. Diese Variante schafft keine klare Siedlungsgrenze.

Sonstige

Alternativ wurde die Reduzierung der benötigten Grundfläche durch eine höhere bauliche Dichte, insbesondere überwiegend zweigeschossige Bauten, geprüft. Zwar könnte so die Flächeninanspruchnahme verringert werden, jedoch widersprechen Anforderungen an ebenerdige Tierhaltung dieser Lösung. Weiterhin ist Barrierefreiheit aufgrund der finanziellen Ressourcen der Waldorfschule lediglich über Ebenerdigkeit herzustellen.

Fazit

Variante 1 stellt aufgrund ihrer guten Funktionalität und ihrer im Vergleich der Planungsvarianten geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild die bevorzugte Planungsvariante dar. Sie bildet die Grundlage der Bebauungsplanänderung. Ergänzend tragen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Gebäudeausrichtung und maximalen Bauhöhe zur besseren Integration in das Landschaftsbild bei und mindern die Auswirkungen auf das Lokalklima.



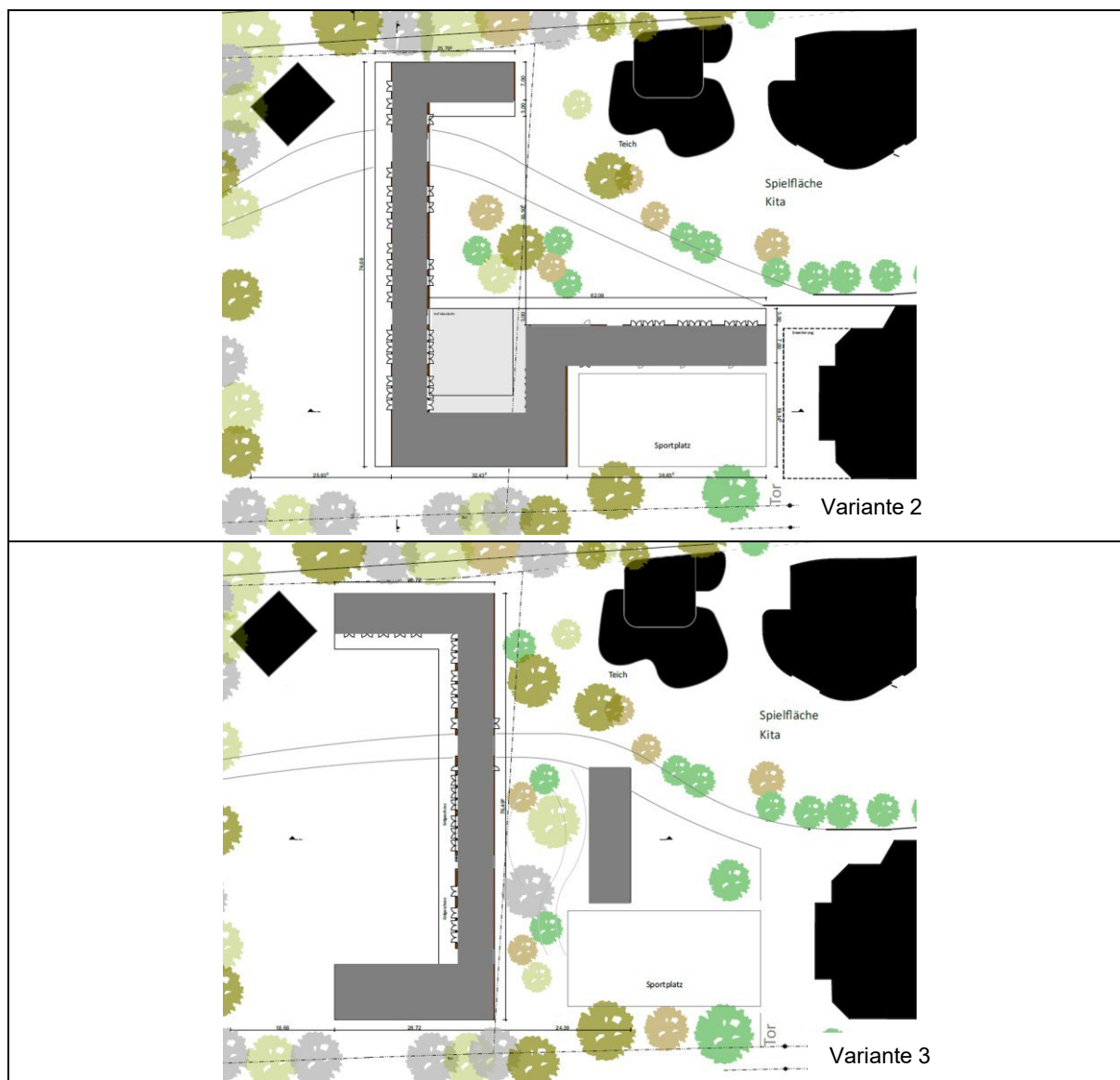


Abbildung 13: Planungsvarianten (AAg Architekten, 11/2022 verändert)

6.0 Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung werden anthropogen überformte Böden in Anspruch genommen. Im Zuge der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird Boden ausgehoben, verlagert und versiegelt. Im Sondergebiet Lernhof wird eine maximale Grundfläche von 1.500 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zuwegungen und Hofflächen bis zu 500 m² überschritten werden.

In den versiegelten Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Das ursprüngliche Bodengefüge ist nicht wiederherzustellen. Auch außerhalb der versiegelten Flächen ist mit Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu rechnen.

6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Im Zuge der Bebauungsplanänderung erhöht sich zulässige Überbauung von 150 m² auf 1.500 m². Dies entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von 1.350 m² Fläche.

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Überbauung werden maximal 1.500 m² der Plangebietsfläche durch Errichtung des Lernhofs versiegelt. Zusätzlich werden Flächen für Hofflächen oder für die Durchwegung benötigt. Hier kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in gewohntem Maße versickern oder verdunsten. Die Planung sieht versickerungsfähige Maßnahmen vor, wie beispielsweise die versickerungsfähige Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie von Zuwegungen und Hofflächen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Wasserschutzgebiet Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 25.03.2015, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III a sind zu berücksichtigen.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei. Aufgrund der allgemein guten Durchlüftungssituation durch die Lage angrenzend an klimatisch wirksame Ausgleichsflächen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Im Zuge der Bebauungsplanänderung gehen (potenzielle) Lebensräume von Mauereidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen verloren. Unter Beachtung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 8.3).

Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung geht ein als Schulgarten und Schulbauernhof genutzter Biotopkomplex verloren. Hiervon sind Gehölzbestände und Einzelbäume sowie verschiedene Beete und Folienzelte betroffen.

6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bedingt die Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie den Verlust von Gehölzstrukturen. Dennoch sind durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden, Westen und Süden sowie den Erhalt von Einzelbäumen im Osten des Plangebietes keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu Staubemissionen und Erschütterungen kommen. Diese beschränken sich jedoch auf das nahe Umfeld des Plangebietes.

6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt).

Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren. Entsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

6.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	Im Zuge der Bebauungsplanänderung und den entstehenden Nutzungen ist mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen zu rechnen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Bebauungsplanänderung jedoch nicht getroffen werden. Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.
--	--

Energie	Die Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Energiebedarfes verbunden. Um ein möglichst hohes Maß an Eigenversorgung zu gewährleisten, werden die Dachflächen anteilig mit Photovoltaikmodulen versehen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene der Bebauungsplanänderung jedoch nicht getroffen werden.
---------	--

6.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

7.0 Kumulierung mit Vorhaben in angrenzenden Bereichen

Planfeststellungsverfahren Süddeutsche Erdgasleitung (SEL)	Unmittelbar westlich des Plangebietes (rd. 245 m) befindet sich die geplante Trasse der Süddeutschen Erdgasleitung (SEL). Potenziell kann es während der Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Emissionen kommen. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Inwiefern Kumulationswirkungen mit der
--	---

Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, kann daher nicht abschließend bestimmt werden.¹⁵

8.0 Maßnahmen

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Boden / Fläche	• Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen • Festsetzung von Dachbegrünung • Festsetzung von Pflanzbindungen (Begrenzung der Versiegelung)
Schutzgut Wasser	• Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf privater Grundstücksfläche • Festsetzung von Dachbegrünung • Festsetzung von Pflanzbindungen (Begrenzung der Versiegelung) • Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen
Schutzgut Klima	• Der Erhalt bestehender Gehölzbestände und die Dachbegrünung wirken sich minimierend und ausgleichend auf das Siedlungsklima aus.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	• Pflanzbindung • Festsetzung von Dachbegrünung • Ausweisung einer privaten Grünfläche • Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung • weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen vgl. Kap. 8.3 „Artenschutzmaßnahmen“
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	Die Planung sieht den Erhalt vorhandener Gehölzbestände (Pflanzbindung) randlich am Übergang zur freien Landschaft vor. Zudem dienen die Dachbegrünung und die Festsetzung einer geringeren maximalen Höhe baulicher Anlagen in Richtung offener Feldflur der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und der Schaffung eines sanften Überganges in die angrenzenden, unbebauten Flächen. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet.
Schutzgut Mensch und Erholung	Die vorgenannten Maßnahmen zur visuellen Einbindung in das Landschaftsbild tragen zur besseren Verträglichkeit des Vorhabens für angrenzende Bewohner und Erholungssuchende bei.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Sofern bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

¹⁵ Aktualisierung: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung (03/2026) befand sich das im Süden angrenzende festgesetzte Gewerbegebiet (Flst. Nr. 33120) im Bau.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Interne Kompensation
- Festsetzung von Einzelpflanzgeboten auf privater Grundstücksfläche (vgl. Abschnitt 9.5.1, Maßnahme **A1**)

8.3 Artenschutzmaßnahmen

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, sind gemäß des Artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes¹⁶ folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Vögel / Fledermäuse
- Gehölzfällung nur vom 01.10.- 28.02. (Vögel)
 - Abrissarbeiten von Gebäuden bzw. Bauten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 01.09. bis zum 28.02. (Fledermäuse)
 - Besatzfreiheitskontrolle vor Abriss
- Mauereidechsen
- Vergrämung/Umsiedlung der Mauereidechsen
 - Aufstellen eines Reptilienschutzzauns um den Eingriffsbereich, um ein Wiedereinwandern zu verhindern (abschnittsweises Vorgehen entsprechend der Bauabschnitte)
- Amphibien
- Aufstellen eines Reptilienschutzzauns um den Eingriffsbereich, um ein Einwandern zu verhindern (abschnittsweises Vorgehen entsprechend der Bauabschnitte)
 - ggf. Umsiedlung einzelner Individuen aus dem Baufeld
 -

CEF-Maßnahmen

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind umzusetzen:

- Mauereidechsen
- Herstellung von Ersatzlebensräumen auf einer Gesamtfläche von 960 m² im Nordosten des Flurstücks 33111:
- Aufwertungsmaßnahmen durch Anlage von 4 Refugien (2 Vollrefugien (Holzbündel, Steinschüttung, Sandlinse), 2 Teilrefugien (Reisig- bzw. Totholzhaufen))
 - Auflichten der Fläche durch streifenförmige Mahd bzw. Beweidung, sodass die Fläche ein Mosaik aus hoher und niedriger Vegetation aufweist
 - Abräumen des Mahdgutes bzw. Lagerung in Haufen auf der CEF-Fläche

¹⁶ **BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2024:** Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen.
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

- Mahd während der Aktivitätszeit der Mauereidechsen von März bis Oktober nur mit Balkenmäher bzw. einem Mähwerk ohne Saugwirkung (Schnitthöhe 15 cm) während der Mittagszeit
- bei Beweidung: Umzäunung von Teilbereichen sowie der Sandlinsen im Bereich der Vollrefugien, die nicht beweidet werden dürfen
- bei Mahd/Beweidung: Belassen von Säumen als Versteckmöglichkeiten

Vögel

Als Ersatz für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Nisthilfen zu installieren. Die Nisthilfen werden auf dem Schulgelände der Waldorfschule aufgehängt. Folgende Nisthilfen für Vögel sind vor der Fällung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 6 Nistkästen für Gartenrotschwanz
- 3 Nistkästen für Stare
- 3 Nistkästen für Haussperlinge
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Gutachterliche Empfehlungen

Vögel / Fledermäuse

- Anbringung von Nistkästen für Haussperlinge (klassisch oder fassadenintegriert) an den neuen Gebäuden
- Einbau bzw. Anbringung geeigneter Spaltenquartiere für Fledermäuse in/an den Fassaden der Neubauten
- Alternativ Errichtung eines separaten Fledermausquartierturms

Wildbienen

- Umsetzen der Lehmwand am Pavillon oder Neuanlage eines Wildbienenhotels in besonnener Lage

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der o.g. Maßnahmen nicht ausgelöst.

9.0 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Vorgehensweise

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Abbildung 14:
Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

9.1 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs i. S. der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung wurde bereits eine Bewertung der Schutzgüter vorgenommen und darauf hingewiesen, wenn ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung erheblich ist.

Bestandsbewertung

Die nachfolgende Tabelle 4 fasst die Einstufung der Schutzgüter im Plangebiet zusammen. Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Dem Schutzgut Tiere wird aufgrund des Nachweises streng geschützter Tierarten eine hohe Bedeutung beigegeben.

Erheblichkeit

Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines Schutzgutes. Diese gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne erheblich ist.

**Tabelle 4: Bewertung des Bestandes im Plangebiet;
Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs**

Schutzgut	Bestands- bewertung	Empfindlichkeit gegenüber potenzieller Wirkfaktoren (siehe Tabelle 2)	pot. Beeinträchti- gung durch das Vorhaben	Erheblichkeit des Eingriffs i. S. d. Eingriffsregelung
Boden / Fläche versiegelt, bebaut	○	○	○	nicht erheblich
Anthropogen überformt	○	○ - ⊙	●	erheblich
Wasser Grundwasser	⊙	⊙ (potenzieller Schadstoffeintrag) (●)	⊙ (potenzieller Schadstoffeintrag) (●)	nicht erheblich (u.U. erheblich)
Oberflächenwasser	○	○	○	nicht erheblich
Klima / Luft	⊙	⊙	○	nicht erheblich
Pflanzen und Tiere	○ - ●	●	●	erheblich
Landschaftsbild / Erholung	○	○	○	nicht erheblich
Mensch und Gesund- heit	⊙	○	○	nicht erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	○	○	○	nicht erheblich

Zeichenerklärung zu Tabelle 4:

- = gering
- ⊙ = mittel
- = hoch

9.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Ökokontoverordnung¹⁷ herangezogen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Zustandes des Plangebietes vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 6 wird die Wertigkeit des Plangebietes nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Hinweis

Da es sich bei der vorliegenden Plangebietsfläche um einen baurechtlich geregelten und z.T. bebauten Bereich handelt, ist für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung gemäß des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“ als Bestand zugrunde zu legen.

Abbildung 15:
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, verändert: Plangebiet = gelb umrandet



¹⁷ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchge-
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Tabelle 5: Bewertung des Bestandes

Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Flä- che [m²]	Bilanz- wert [ÖP]
Rechtskräftiger Bebauungsplan (2006)								
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (= Pflanzbindung)	16	9 - 16 - 27		0	16	1.175	18.800
45.30	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60)	8	4 - 8		0	8		
	Kirsche	1	Stk x	157 cm x	8	ÖP/cm =		1.256
	Bergahorn	1	Stk x	126 cm x	8	ÖP/cm =		1.008
	Stieleiche	1	Stk x	79 cm x	8	ÖP/cm =		632
	Bergahorn	1	Stk x	346 cm x	8	ÖP/cm =		2.768
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		0	1	150	150
60.60	Garten [alle Untertypen] (= private Grünfläche)	6	6		0	6	3.733	22.398
Gesamtsumme Ökopunkte Bestand								47.012
Gesamtsumme Fläche							5.058	

Tabelle 6: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung

Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Pla- nungsmodul/Feinmo- dul (Verbesserung Bi- otopqualität)	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Flä- che [m²]	Bilanz- wert [ÖP]
35.65	Pioniervegetation auf Sonderstandorten (= Dachbegrünung)	9	9 - 15 - 34	Entwicklung von Sedumarten, ggf. Übersattung mit PV	0	9	1.200	10.800
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (= Pflanzbindung)	14	10 – 14 - 16		0	14	1.666	23.324
45.30	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60)	8	4 - 8		0	8		
Bestandserhalt								
	Kirsche	1	Stk x	157 cm x	8	ÖP/cm =		1.256
	Bergahorn	1	Stk x	126 cm x	8	ÖP/cm =		1.008
	Stieleiche	1	Stk x	79 cm x	8	ÖP/cm =		632

Tabelle 6: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung								
Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Planungsmo- dus/Feinmo- dul (Verbesserung Bi- otopqualität)	ggf. Begründung Auf-/ Abschlüsse	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biopwert	Flä- che [m²]	Bilanz- wert [ÖP]
	Bergahorn	1	Stk x	346 cm x	8	ÖP/cm =		2.768
	Neupflanzung							
	Pflanzgebot A1	4	Stk x	(12 cm + 50 cm) x	8	ÖP/cm =		1.984
60.10	Von Bauwerken bestan- dene Fläche (ohne Dachbegrünung)	1	1		0	1	300	300
60.23	Weg oder Platz mit was- sergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2		0	2	500	1.000
60.60	Garten [alle Untertypen] (= Sonstige nicht über- baubare Grundstücksflä- che)	6	6 - 12		0	6	1.392	8.352
Gesamtsumme Fläche							5.058	
Gesamtsumme Ökopunkte Planung								51.424

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Ökopunkte Bestand	47.012 ÖP	(100,00 %)
. / . Ökopunkte Planung	51.424 ÖP	(109,38 %)
Ökopunkteüberschuss gesamt	4.412 ÖP	(9,38 %)

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert wird. Es entsteht ein rechnerischer **Überschuss von 4.412 Ökopunkten**.

9.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Verfahren

Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit¹⁸ sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung¹⁹ (siehe Kap. 4.1).

¹⁸ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010:** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

¹⁹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010

Bodenfunktionen	Bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens werden somit folgende Bodenfunktionen betrachtet: • Natürliche Bodenfruchtbarkeit • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf • Filter und Puffer für Schadstoffe • Sonderstandort für naturnahe Vegetation Mithilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) berücksichtigt.
Wertstufen	Bewertungsklasse Funktionserfüllung 0 = keine (versiegelte Flächen) 1 = gering 2 = mittel 3 = hoch 4 = sehr hoch
Fallunterscheidungen	Für die Gesamtbewertung des Bodens werden folgende Fälle unterschieden:
Sonderfall besondere Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation	Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.
Reguläre Bewertung	In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.
Ökopunkte nach Öko-kontoverordnung	Die Ökokontoverordnung ²⁰ von Baden-Württemberg weist den errechneten Mittelwerten Ökopunkte zu:

Tabelle 7: Wertstufen von Böden und Umrechnung in Ökopunkte		
Wertstufe Gesamtbewertung der Böden	Bedeutung	Ökopunkte pro m ²
0	keine (versiegelte Fläche)	0
1	gering bis mäßig	4
2	mittel	8
3	hoch	12
4	sehr hoch	16

Tabelle 8 zeigt die Bewertung des Bodens unter Verwendung der Daten der BK50 des LGRB vor dem Eingriff. In Tabelle 9 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

²⁰ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Tabelle 8: Bestandsbewertung					
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Ge- samtbewer- tung der Bö- den)	Ökopunkte je m²	Flächengröße [m²]	Ökopunkte / Fläche
versiegelte Flächen	0 - 0 - 0	0,000	0,00	150	0
veränderte Flächen (=Schulgarten, Pflanzbin- dung)	1 – 1 – 1	1,000	4,00	4.908	19.632
Summe Ökopunkte					19.632
Summe Fläche				5.058	

Tabelle 9: Bodenbewertung Planung						
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Öko- punkte	Abschlag auf- grund von Boden- verdichtung/ Überformung/ Versiegelung	Flächen- größe [m²]	Öko- punkte / Fläche
überbaubare Grundstücks- fläche	0 - 0 - 0	0,000	0,00	-	300	0
Dachbegrünung	-	0,500	2,00	-	1.200	2.400
versickerungsfähige Zuwe- gungen/Hofflächen	0 – 1 – 0	0,333	1,33	-	500	665
nicht überbaubare Grund- stücksfläche, Pflanzbin- dung	1 – 1 – 1	1,000	4,00	-	3.058	12.232
Summe Ökopunkte						15.297
Summe Fläche					5.058	

Ergebnis	Für das Plangebiet ergibt sich folgende Differenz:		
	PGges. vor Eingriff	19.632 ÖP	(100,00 %)
. / .	PGges. nach Eingriff	15.297 ÖP	(77,92 %)
	Ökopunktedefizit gesamt	4.335 ÖP	(22,08 %)

Beurteilung der Kompensation	Für das Plangebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 4.335 ÖP (22,08 %).
Schutzgutübergreifende Kompensation	Das verbleibende Kompensationsdefizit wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch interne Maßnahmen ausgeglichen und vollständig kompensiert (siehe Kap. 9.2).

9.4 Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsüberschuss Pflanzen und Tiere	Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsüberschuss von 4.412 Ökopunkten (vgl. Kap. 9.2).
Kompensationsdefizit Boden	Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 4.335 Ökopunkten (vgl. Kap. 9.3). Das Defizit wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.
Gesamtkompensation	Kompensationsüberschuss Schutzgut Pflanzen und Tiere: 4.412 ÖP Kompensationsdefizit Schutzgut Boden 4.335 ÖP
Kompensationsüberschuss gesamt	
77 ÖP	

9.5 Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs im Baugebiet entwickelt, die zur Übernahme in die Bebauungsplanänderung empfohlen werden.

9.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

Allgemeines	Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 2) umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.
Leitungsrecht	Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.
Einzelepflanzgebot auf privater Grundstücksfläche (A1)	Auf der Sondergebietsfläche „Lernhof“ sind 4 hochstämmige heimische Laubbäume oder Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geeignete Arten sind der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 10) zu entnehmen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

9.5.2 Pflanzbindungen

Erhalt vorhandener Gehölzbestände und Einzelbäume	Die mit einer „Pflanzbindung“ versehenen Gehölzbestände und festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus der Pflanzliste zu ersetzen. Abgängige Einzelbäume sind durch hochstämmige, standortgerechte und heimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen.
Schutz von Einzelbäumen	Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Tabelle 10: Artenliste	
<u>Bäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<u>Sträucher:</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

9.5.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung	Pultdächer (bis 15° Neigung) sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. In Kombination mit Photovoltaikmodulen muss die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzlisten des “Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg” (Stand 06/2024) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Insektenfreundliche Beleuchtung	Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockenden Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

Hinweise zur Beleuchtung Gemäß § 21 NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit diese nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Schutz vor Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden ab einer Größe von mehr als 1,5 m² mindestens eine zweiteilige Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken oder eine Beklebung mit einem vogelschlagreduzierenden geprüften Muster zulässig.

9.5.4 Private Grünflächen

Die private Grünfläche „Gehölzbestand“ dient dem Erhalt des Gehölzbestandes und der Sicherstellung eines Abstandes der Bebauung zu den angrenzenden Freiflächen. In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung widersprechen, nicht zulässig.

9.5.5 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Das „Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen“, Bioplan Heidelberg, Stand 18.11.2024, beinhaltet genaue Angaben zur Herstellung, Entwicklung und Pflege der einzelnen Maßnahmen.

Gehölzfällung, Gebäudeabriss Fällungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Abriss- und Räumarbeiten von Gebäuden und Bauten sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. September bis zum 28. Februar durchzuführen. Diese sind vorher von einer ökologischen Bauüberwachung auf Besatzfreiheit zu prüfen.

Vögel CEF-Maßnahmen Als Ersatz für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) in künstliche Nisthilfen zu installieren. Die Nisthilfen werden auf dem Schulgelände der Waldorfschule (Flst. 33109, Gemarkung Heidelberg) aufgehängt. Folgende Nisthilfen für Vögel vor der Fällung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Gartenrotschwanz | • 6 Nistkästen für Gartenrotschwanz |
| Star | • 3 Nistkästen für Stare |
| Haussperling | • 3 Nistkästen für Haussperlinge |
| Höhlen- und Nischenbrüter | • 4 Nistkästen für Höhlenbrüter |
| | • 2 Nistkästen für Nischenbrüter |

	Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.
Pflege	Die Kästen müssen jährlich einmal im Spätjahr (ab Oktober bis spätestens Ende Februar) gereinigt werden. Ein dreijähriges Monitoring, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen, wird empfohlen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.
Reptilien / Amphibien Reptilienschutzzaun	Die jeweils aktuelle Eingriffsfläche eines Abschnittes muss mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt werden um eine (Wieder-)Einwanderung der Tiere während der Bauarbeiten zu vermeiden. Der Schutzzaun sollte nach Möglichkeit die Eingriffsfläche umfassen. Er ist einzugraben, um ein Unterqueren des Zaunes durch Eidechsen zu unterbinden. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Ende Baumaßnahme des jeweiligen Abschnittes um den Eingriffsbereich zu unterhalten und bei Bedarf (Überwucherung) freizuschneiden. Im Falle einer Beschädigung oder eines Funktionsverlustes des Zaunes ist diese/dieser schnellstmöglich zu beheben.
Vergrämung / Umsiedlung	Die im jeweiligen Eingriffsbereich lebenden Reptilien sind fachgerecht zu vergrämen und falls nötig zu fangen und auf die CEF-Fläche umzusetzen. Ggf. im Eingriffsbereich vorkommende Amphibien sind aus dem Baufeld in umliegende Flächen umzusiedeln.
CEF-Maßnahme Mauereidechse	Für die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen ist im Vorfeld ein Ersatzlebensraum mit einer Gesamtfläche von 960 m² herzustellen. Dieser muss zum Zeitpunkt der Umsiedlung voll funktionsfähig sein. Die Aufwertung des Ersatzlebensraumes erfolgt durch Anlage von 4 Refugien (2 Vollrefugien (Holzbündel, Steinschüttung, Sandlinse) und 2 Teilrefugien (Reisig- bzw. Totholzhaufen)). Als Ausgleichsfläche dient eine Fläche unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 33111 (Gemarkung Heidelberg) (Lage siehe Maßnahmenplan Anlage 2).
Pflege	Die CEF-Fläche ist zweimal jährlich durch eine Teilmahd zu pflegen. Die Teilmahd erfolgt auf jeweils ca. 50 % des Grünlands (1. Mahd Juni, bei niederschlagsreichen Jahren schon im Mai, 2. Mahd August/September). Mehrjährige Altgrasinseln sind stehenzulassen. Das Mahdgut ist abzuräumen oder zusammengereicht auf der Fläche zu belassen. Für die Mahd sind keine rotierenden Mähwerke mit Saugwirkung zu verwenden. Auf der CEF-Fläche ist ebenfalls eine an die Standortgegebenheiten angepasste, extensive Beweidung möglich. Die Sandlinsen sind während der Eiablagezeit und Eientwicklungszeit (Mai – August) zu umzäunen. Bei Bedarf sind die Refugien bei Überwuchs mit dem Freischneider freizuschneiden. Die Sandlinsen sind bei Ruderalisierung per Hand freizulegen.
Monitoring	Die Pflegemaßnahmen, die Refugien sowie die Besiedelung durch Reptilien ist durch ein Monitoring der CEF-Fläche für mindestens 3 Jahre zu überprüfen. Es werden, falls nötig, Verbesserungsvorschläge gemacht. Für ein populationsbezogenes Monitoring sind mindestens 3 Begehungen pro Jahr notwendig.

Gutachterliche Empfehlungen

Wildbienen

Für die entfallende Lehmwand wird die Anlage einer gleichartigen Struktur in der Nähe in besonnener Lage empfohlen. Der Umfang des neuen Wildbienenhotels sollte dem der bestehenden Lehmwand am Pavillon im Norden des Plangebietes entsprechen. Alternativ kann die bestehende Lehmwand an einen neuen, geeigneten Standort umgesetzt werden.

Fledermausfreundliche Bauweise

Zur Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse wird der Einbau bzw. die Anbringung geeigneter Spaltenquartiere für Fledermäuse in/an den Fassaden der Neubauten empfohlen. Alternativ bietet sich auch die Errichtung eines separaten Fledermausquartierturms oder einer ähnlichen Struktur an.

Vogelfreundliche Bauweise

Als langfristiger Ausgleich wird für entfallende Brutreviere des Haussperlings die Installation von Nistkästen (z.B. Mauerseglerkästen), klassisch oder fassadenintegriert, an den neu entstehenden Gebäuden empfohlen.

9.5.6 Sonstige Festsetzungen oder Regelungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft (Übernahme aus Bebauungsplan)

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und flächendeckend zu begrünen.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind versickerungsfähig auszuführen.

10.0 Zusätzliche Angaben

10.1 Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche städtischer Gutachten sowie einschlägiger Fachliteratur. Für das Schutzgut Tiere wurden faunistische Untersuchungen der Arten(gruppen) Haselmaus, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und holzbewohnende Käferarten durchgeführt.

10.2 Monitoring

rechtliche Grundlage § 4 c BauGB „Überwachung“

Das BauGB besagt in § 4 c: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.“

Monitoring

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Umsetzung des Vorhabens ist durch die Gemeinde bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

11.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planung:	Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II – 1. Änderung“. Anlass ist die Deckung der Bedarfe der Freien Waldorfschule Heidelberg zur Unterbringung verschiedener Nutzungen des Schulbauernhofes und Schulgartens. Es werden zusätzliche Räume benötigt: Ställe, Unterstände und Lagerflächen für die Tierhaltung, Unterrichts- und Verarbeitungsräume für den Gartenbau sowie ein Aufenthaltsraum und sanitäre Einrichtungen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Umweltbericht „Wieblingen – Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstücks 33109“ erarbeitet.
Bestandsbewertung:	Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Lediglich den Schutzgütern Wasser und Tiere kommt in Teilen eine hohe Bedeutung zu.
	Aufgrund der starken anthropogenen Überformung durch die Nutzung der Flächen als Schulbauernhof und Schulgarten sowie die vorhandene Versiegelung, sind die Flächen des Plangebietes vorbelastet.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Boden / Fläche	Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Neuversiegelung von 1.350 m². In den versiegelten Bereichen bisher unversiegelter Böden kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Das ursprüngliche Bodengefüge ist nicht wiederherzustellen.
Schutzgut Wasser	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes WSG-Nr-Amt 226222 „WW Edingen I und Edingen II, WVV Neckargruppe“. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 25.03.2015, insbesondere der Verbote in der Schutzzone III a, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.
Schutzgut Klima / Luft	Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei. Aufgrund der allgemein guten Durchlüftungssituation durch die Lage angrenzend an klimatisch wirksame Ausgleichsflächen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Planung geht ein als Schulgarten und Schulbauernhof genutzter Biotopkomplex verloren. Hiervon sind Gehölzbestände und Einzelbäume sowie verschiedene Beete und Folienzelte betroffen.

Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs-/Minimierungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bedingt die Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie den Verlust von Gehölzstrukturen. Dennoch sind durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden, Westen und Süden sowie den Erhalt von Einzelbäumen im Osten des Plangebietes keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu Staubemissionen und Erschütterungen kommen. Diese beschränken sich jedoch auf das nahe Umfeld des Plangebietes.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet befindet sich in einer seit vorgeschichtlicher Zeit existierenden Siedlungslage (Reste neolithischer, eisenzeitlicher und römischer Siedlungen angrenzend bekannt). Sollten bei Baumaßnahmen zufällig Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG BW die Gemeinde bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren. Entsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich	In Bezug auf Eingriff-Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes Einzelpflanzgebote auf privater Grundstücksfläche festgesetzt. Die Maßnahmen dienen neben dem baurechtlichen Eingriff-Ausgleich gleichermaßen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Es wurden keine sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Planungsvarianten erarbeitet. Die Vorzugsvariante führt zu einem Erhalt des östlichen Erdwalls mit Baumbestand.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

12.0 Quellenverzeichnis

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2024: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen.

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2024: Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH & ÖKOPLANA, 2015: Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg. Fortschreibung des Gutachtens von 1995.

Spang, Fischer, Natzschka GmbH, 2025: Kommunale Biotopverbundplanung für das Gemarkungsgebiet der Stadt Heidelberg.

Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bodenkarte M 1:50.000 (BK50).

LfU - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 1999: Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2023: Flächennutzungsplan, Stand der Aktualisierung 22.12.2023.

Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (**Baumschutzsatzung**) vom 25. Juli 1996 (Heidelberger Stadtblatt vom 26. September 1996)

Verband Region Rhein-Neckar, 2013: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (**Ökokonto-Verordnung – ÖKVO**) Vom 19. Dezember 2010



- LEGENDE**
- Bestand**
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
 - Zierrasen (33.80)
 - Brennnessel-Bestand (35.30)
 - Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)
 - Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
 - Laubbaum (45.30)
 - Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
 - Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23)
 - Unbefestigter Weg oder Platz (60.24)
 - Grasweg (60.25)
 - Lagerplatz, Paddock, Wohnwagen (60.41)
 - Kleine Grünfläche (60.50)
- Sonstiges**
- Planungsgebietsgrenze
 - nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereiches des seit 21.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans "Wieblingen Nord Teil II - 1. Änderung"
 - Umgrenzung gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop nach LUBW
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
Bärbel Schlosser und Corinna Graus GbR
St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730
info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT: UB/GOP zum Bebauungsplan Wieblingen Nord Teil II - 2. Änderung		AUFTRAGGEBER: Stadt Heidelberg	
ANLAGE 1: Bestandsplan			
Änderungen:		Datum:	Maßstab: 1 : 500 Plangröße: 297 x 420 mm
Bearbeitet: Graus, Maistrelli	Gezeichnet: Maistrelli, Staudt	Datum: 26.11.2024	





CEF-Fläche Mauereidechsen
- Anlage von Habitatelementen (Vollrefugien, Reisig- / Totholzhaufen) für Eidechsen
- Umsiedlung von Mauereidechsen auf Maßnahmenfläche

A1: Einzelpflanzgebot auf priv. Grundstücksfläche
- Pflanzung 4 hochstämmige heimische Laubbäume oder Obsthochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm
- Standort frei wählbar

LEGENDE
Bestand

Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Zierrasen (33.80)

Brennnessel-Bestand (35.30)

Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)

Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)

Laubbaum (45.30)

Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)

Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23)

Unbefestigter Weg oder Platz (60.24)

Grasweg (60.25)

Lagerplatz, Paddock, Wohnwagen (60.41)

Kleine Grünfläche (60.50)

Planung

sonstige Grundstücksfläche

Baufenster Sondergebiet

private Grünfläche

hochstämmigen Einzelbaum pflanzen (Pflanzgebot)

Erhalt eines Einzelbaums (Pflanzbindung)

Gehölzbestand erhalten (Pflanzbindung)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)

CEF-Maßnahmenfläche

Maßnahmennummer und Beschreibung (vgl. auch GOP Text)

Sonstiges

Planungsgebietsgrenze

nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereiches des seit 21.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans "Wieblingen Nord Teil II - 1. Änderung"

Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
Bärbel Schlosser und Corinna Graus GbR
St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730
info@bioplan-landschaft.de · www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT:
UB/GOP zum Bebauungsplan Wieblingen Nord Teil II - 2. Änderung

AUFTRAGGEBER:
Stadt Heidelberg

ANLAGE 2:
Maßnahmenplan

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 297 x 420 mm	

Bearbeitet: Graus, Matusch	Gezeichnet: Matusch	Datum: 26.11.2024
----------------------------	---------------------	-------------------

C. Anlagen zum Bebauungsplan

1. Bioplan (11/2024): Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen; Heidelberg.
2. Bioplan (04/2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-Wieblingen; Heidelberg.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften Wieblingen – „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flurstück 33109“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 23.07.2026 beschlossen.

Heidelberg, den 16.07.2026

gez. i. A. Klein

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung