

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAU-
VORSCHRIFTEN
„NEUROT - NEUFASSUNG“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

JANUAR 2018

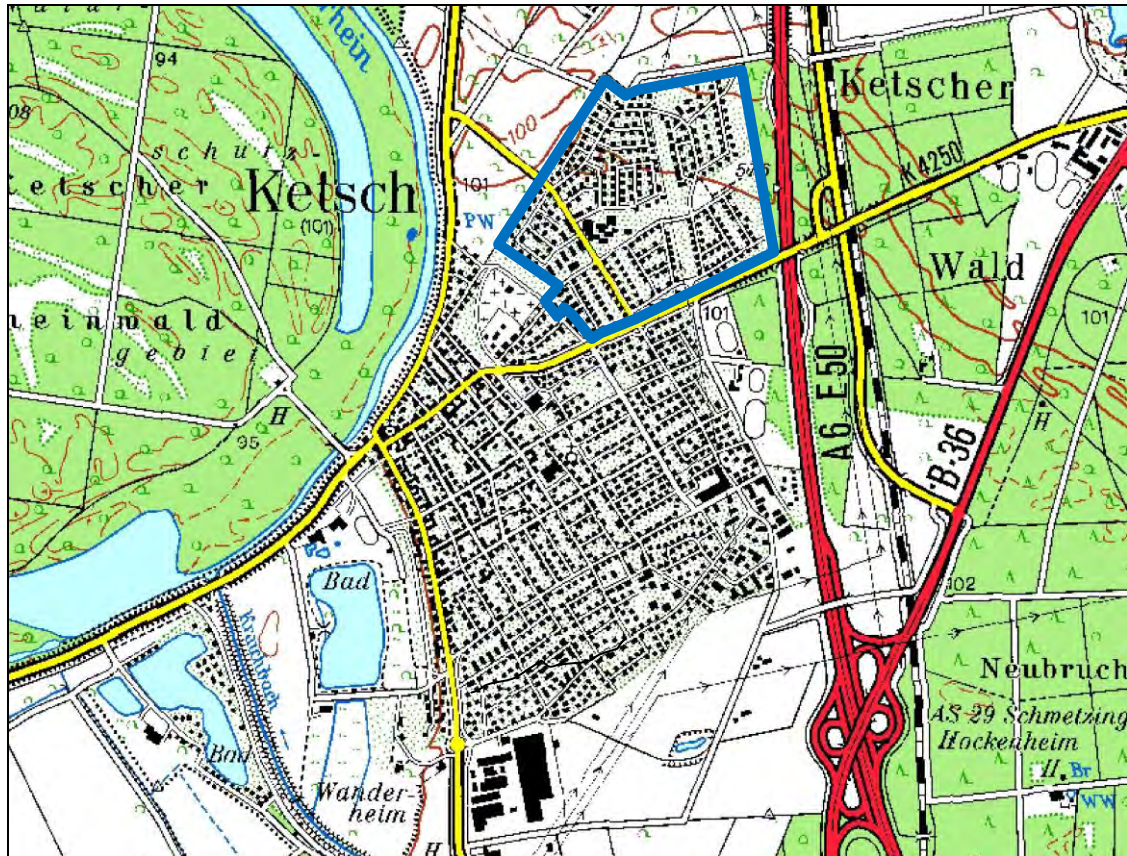
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
5. Bisheriges Baurecht	8
6. Inhalte des Bebauungsplanes „Neurott - Neufassung“	11
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.1.4 Bauweise	17
6.1.5 Stellung baulicher Anlagen	17
6.1.6 Garagen und Stellplätze	18
6.1.7 Nebengebäude und Nebenanlagen	20
6.1.8 Höchstzahl der Wohnungen	21
6.1.9 Öffentliche und private Grünflächen	22
6.2 Örtliche Bauvorschriften	23
6.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung	23
6.2.2 Regelungen zu Kniestöcken	28
6.2.3 Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen	29
6.2.4 Regelungen zu Sockeln	29
6.2.5 Regelungen zu Einfriedungen	30
6.2.6 Zahl notwendiger Stellplätze	30
6.3 Verkehrserschließung	31
6.4 Schallschutz	31
6.5 Grünordnung	33
6.6 Artenschutz	34
6.7 Versorgung	37

6.8 Entwässerung	37
7. Bodenordnung	37
8. Umweltbericht	38
8.1 Beschreibung des Vorhabens	38
8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	39
8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	42
8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	51
8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	51
8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	52
8.5.3 Maßnahmen zur Verringerung von Schallimmissionen	55
8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	56
8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	56
8.6.3 Kultur- und Sachgüter	56
8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	57
8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	57
8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	57
8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
9. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	58
9.1 Zielsetzung der Planung	58
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	59
9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	60
9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	60

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Ketsch und umfasst die Wohnbebauung nördlich der Schwetzingener Straße und östlich der Nelkenstraße bzw. östlich der Bebauung entlang des Krokuswegs.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 6096, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6097, 6098 und 6156 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 6157 und 6158
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 5822, 5821 und 5753, durch die nordöstliche, die südöstliche und Teile der südwestlichen Plangebietsgrenzen des angrenzenden Bebauungsplans „Nelkenstraße“, durch eine Linie senkrecht über die Nelkenstraße bis zum Auftreffen auf der südwestlichen Grenze des Straßenflurstücks 816/1 im Abstand von 103 m zur östlichsten Ecke des Flurstücks 823/1, durch einen Teil der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 823/1 bis zum östlichsten Punkt des Flurstücks, durch die nordöstliche Plangebietsgrenze des angrenzenden Bebauungsplans „Gartenstraße“ bis zur nördlichen Ecke des Flurstücks

816/17, durch eine Linie von der nördlichen Ecke des Flurstücks 816 senkrecht über die Nelkenstraße bis zum Auftreffen auf die nordöstliche Flurstücksgrenze der Nelkenstraße (Flurstück 816/1), durch einen Teil der nordöstlichen Grenze der Nelkenstraße, durch die nordwestliche und die nordöstliche Grenze des Flurstücks 3492, durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 341/1, 3490, 3489/1, 3488, 3487, 3486, 3485, 3484 und 3482 sowie durch eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3482 bis zum senkrechten Auftreffen auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 2275/6 (Teil der Schwetzingen Straße)

- im Süden durch die nördliche Grenzen der Flurstücke 2275/6, 6527 und 6525 (alles Teil der Schwetzingen Straße),

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 6518

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bebauung entlang folgender Straßen (in alphabetischer Reihenfolge):

- | | |
|---|------------------------|
| • Anemonenweg | • Görlitzer Weg |
| • Asternweg | • Jägerndorfer Straße |
| • Banatstraße | • Karlsbader Straße |
| • Berliner Straße | • Klausenburger Straße |
| • Birkenweg | • Kiefernstraße |
| • Blumenstraße (Anwesen 28, 29,30 und 31) | • Königsberger Straße |
| • Breslauer Straße | • Kronstadter Weg |
| • Dahlienweg | • Kurlandweg |
| • Danziger Straße | • Landskroner Weg |
| • Dresdener Straße | • Leipziger Straße |
| • Egerlandweg | • Liegnitzer Gasse |
| • Eibenweg | • Lilienweg |
| • Eichenstraße | • Lindenstraße |
| • Erlenweg | • Mannheimer Straße |
| • Eschenweg | • Marienbader Straße |
| • Fichtenstraße | • Masurengasse |
| • Fliederweg | • Narzissenweg |
| • Gartenstraße | • Neisser Weg |
| • Geranienweg | • Neurottstraße |
| • Gladiolenweg | • Orchideenweg |

- Platanengasse
- Schlesierstraße
- Siebengebirgsweg
- Stettiner Straße
- Tilsiter Straße
- Troppauer Straße
- Tulpenweg
- Ulmengasse
- Veilchenweg
- Zwitterauer Gasse

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Neurott“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete zusammen mit dem 1. Änderungsplan aus dem Jahr 1968 die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der nördlich der Schwetzingener Straße und östlich der Nelkenstraße gelegenen Ortsteile. Bis heute wurden diese beiden Ursprungsbebauungspläne in Teilen des Geltungsbereichs durch die 2. Änderung überlagert sowie durch mehrere weitere Änderungen in einzelnen Festsetzungen (insbesondere zu den Regelungsbereichen überbaubare Grundstücksfläche, Gauben, Kniestock und Einfriedungshöhen) geändert.

In der Anwendung dieser gültigen Bebauungspläne ergeben sich in der Verwaltungspraxis erhebliche Schwierigkeiten. Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1962 entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Bebauungspläne, da die Planzeichnung nicht gemäß den Vorgaben der - damals noch nicht existenten - Planzeichenverordnung ausgearbeitet wurde. Weiterhin ist der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Neurott“ aus dem Jahr 1968 kaum mehr lesbar.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des zweiten Änderungsplans aus dem Jahr 1977 sollen die Ursprungsbebauungspläne für die dort einbezogenen Teilbereiche außer Kraft treten. Der 2. Änderungsbebauungsplan enthält jedoch für weite Teile seines Geltungsbereichs ausschließlich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die in diesen Bereichen gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen deutlich ausgedehnt werden. Die planerische Intension, die übrigen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne für diese Flächen im Zusammenspiel mit der größeren überbaubaren Grundstücksfläche beizubehalten, wird zwar aus dem Kontext der Begründung und der Zusammenschau der Pläne klar, widerspricht jedoch dem Wortlaut der getroffenen Festsetzung.

Ähnliche Schwierigkeiten ergeben sich für die 5. Änderung. Die 5. Änderung hat eine Regelung zu Dachgauben zum Inhalt und bezieht sich gemäß Wortlaut der Festsetzung nur auf den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Ketsch – Neurott“ ohne die Erweiterung der Fläche in der 1. Änderung, obgleich die planerische Intension eine Regelung für das gesamte Baugebiet gewesen sein muss.

Weiterhin hat sich die bauliche Entwicklung in Teilbereichen des Bebauungsplan-gebiets abweichend von den Bebauungsplänen ergeben. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Die Gemeinde Ketsch hält es daher für geboten, den Bebauungsplan „Neurott“ insgesamt neu zu fassen. Neben einer redaktionellen Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Regeltiefe von 16 m aufzuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen. Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Versiegelung sind im Bereich der Wohnbaugrundstücke nicht beabsichtigt.

Als einzige grundlegende Änderung der bisherigen Inhalte der Bebauungspläne soll im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans ein Standort für einen zusätzlichen Kindergarten im Bereich bisheriger öffentlicher Grünflächen planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich sind der bestehende Grünzug, der das Plangebiet in West-Ost-Richtung teilt und am östlichen Rand zur offenen Landschaft begrenzt sowie die

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung“ in der Mitte des Plangebiets entsprechend dem Bestand dargestellt.

Der geplante Standort eines zusätzlichen Kindergartens im Bereich des Grünzugs wurde mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim abgestimmt. Mit Schreiben vom 23.02.2017 hat der Nachbarschaftsverband mitgeteilt, dass er den vorgesehenen Standort unmittelbar östlich angrenzend an das vorhandenen Schulgelände bei gegebenem Bedarf an einem neuen Kindergarten als geeignet ansieht, um den im FNP dargestellten Grünzug nicht übermäßig zu belasten und in seinen wesentlichen Funktionen zu erhalten. Das Vorhaben kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan kann damit auch insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

Gemäß der Darstellung des Kartendienstes des Landesamts für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg ist das bestehende Feldgehölz angrenzend an die nordöstlichen Ecke des Plangebiets als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu bewerten. Da sich die Fläche nicht innerhalb des Plangebiets befindet und durch die Planung nicht verändert werden soll, steht dies der Planung nicht entgegen.

5. Bisheriges Baurecht

Folgende Pläne sind heute für den Bereich des Planungsgebiets rechtsgültig:

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Neurott	Gesamtplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie redaktionell integrierten örtlichen Bauvorschriften	1962
Neurott – 1. Änderung	Teiländerung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Einbezug zusätzlicher Flächen im Norden	1968

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Neurott – 2. Änderung	Punktuell vollständiger Ersatz der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Für weitere Teilflächen lediglich Festsetzung einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche	1976
Neurott - 5. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Gauben für das gesamte Planungsgebiet	1991
Neurott - 6. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Kniestöcken für das gesamte Planungsgebiet	1992
Neurott 7. Änderung	Teiländerung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche für eine Teil der Grundstücke unter der bestehenden Hochspannungsfreileitung	1995
Neurott - 8. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen für das gesamte Planungsgebiet	2009

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans sowie der Bebauungsplanänderungen mit zeichnerischem Inhalt sind in der folgenden Darstellung abgebildet:



Die Regelungsinhalte der bisherigen Bebauungspläne sind in den folgenden Kapiteln, in dem die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert werden, dargestellt.

6. Inhalte des Bebauungsplanes „Neurott - Neufassung“

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung der Bebauungspläne und in Anbetracht der erteilten Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne sollen im Zuge der Neufassung insbesondere die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden gelockert werden. Auf städtebaulich nicht notwendige Festsetzungen soll künftig verzichtet werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet bestehen bislang Festsetzungen von Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie von drei Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Läden“, „Feuerwehr“ und „Volksschule“.

Reine Wohngebiete

In den Reinen Wohngebieten sind keine weitergehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Somit sind bislang alle gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO möglichen Nutzungen zulässig. Verschiedene dieser bislang zulässigen Nutzungen bieten jedoch ein städtebauliches Konfliktpotenzial, so dass aus heutiger Sicht ein Nutzungsausschluss erforderlich erscheint.

Daher werden in den Reinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in der Regel mit einem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen verbunden und weisen häufig auch abendliche Betriebszeiten auf. Sie können so zu Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Ausdrücklich klargestellt wird jedoch, dass die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe trotz der Nutzungsausschlüsse unberührt bleibt.

Die mit der Neufassung ausgeschlossenen Nutzungen bestehen bislang im Bebauungsplangebiet nicht. Daher erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungen.

Allgemeine Wohngebiete

Wie in den Reinen Wohngebieten sind auch in den Allgemeinen Wohngebieten bislang keine Ausschlüsse von städtebaulich möglicherweise konfliktträchtigen Nutzungen vorgenommen worden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen werden insbesondere aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens und der in der Regel auch abendlichen Betriebszeiten folgende Nutzungen künftig ausgeschlossen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften bleiben im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da sich im

Plangebiet bereits zwei Gaststätten befinden und diese Nutzungen mit einem Allgemeinen Wohngebiet zur Versorgung des Wohngebiets beitragen.

Wie im Reinen Wohngebiet wird ausdrücklich klargestellt, dass die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe trotz der Nutzungsausschlüsse unberührt bleibt.

Die mit der Neufassung ausgeschlossenen Nutzungen bestehen bislang im Bebauungsplangebiet nicht. Daher erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungen.

Für den Bereich des Autohauses an der Neurottstraße bleibt die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen, auch wenn die tatsächliche und genehmigte Nutzung den Zulässigkeitsrahmen eines Allgemeinen Wohngebiets sprengt. Der bestehende Betrieb wird von der Gemeinde als Fremdkörper inmitten einer dominierenden Wohnnutzung betrachtet. Der vorhandene Betrieb ist zwar seitens der Gemeinde im genehmigten Zustand zu akzeptieren, die Gemeinde lehnt jedoch eine Verfestigung der bisherigen Situation ab. Daher wird der Betrieb im Bebauungsplan nicht planungsrechtlich abgesichert. Eine Fortführung der genehmigten Nutzung ist auch nach einer Neufassung des Bebauungsplans im Rahmen des sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestandschutzes möglich. Ebenfalls wird akzeptiert, dass sich aus dem baurechtlichen Bestandsschutz ein Anspruch auf Anpassung des Betriebs im Rahmen einer „normalen“ Betriebsentwicklung ergibt. Ein Anspruch auf planungsrechtliche Absicherung einer über den sich aus dem Bestandsschutz ergebenden Recht auf Veränderung ist jedoch ebenfalls nicht erkennbar.

Im Falle einer Betriebsaufgabe muss eine Nachnutzung des Areals mit einer Nutzung erfolgen, die – wieder – in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Sondergebiete / Flächen für Gemeinbedarf

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass der zentrale Grünzug nördlich der Gartenstraße auch zur Unterbringung von Schulgebäuden, Kindergärten und Spielplätzen dient. Diese Festsetzung bildet die planungsrechtliche Grundlage für den bestehenden katholischen Kindergarten Regenbogen westlich der Mannheimer Straße und nördlich der Gartenstraße. Im Rahmen der 1. Änderung wurde östlich der Mannheimer Straße und nördlich der Gartenstraße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Volksschule“ festgesetzt. Hier befindet sich heute die Neurottschule, die als Gemeinschaftsschule eine Grundschule und einen weiterführenden Schulzweig umfasst.

Nördlich der Neurottschule ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Neurott ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Hier befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Ketsch.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde westlich der Mannheimer Straße gegenüber der Neurottschule ein Sondergebiet „Läden“ zur Unterbringung eines Lebensmittelmarkts sowie von ergänzenden Wohnungen ausgewiesen.

Im Rahmen der Neufassung werden die Standorte des Kindergartens Regenbo-

gen und der Neurottschule als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ oder „Kindergarten/Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Flächen orientiert sich dabei jeweils am Bestand des Kindergartens bzw. der Schule.

Ergänzend hierzu wird aufgrund des aktuellen Bedarfs an Kindergartenplätzen in der Gemeinde Ketsch im Rahmen der Neufassung ein weiterer Kindergartenstandort als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Der ausgewählte Standort befindet sich innerhalb des zentralen Grünzugs nördlich der Gartenstraße unmittelbar östlich angrenzend an die Schulturnhalle. Im rechtskräftigen 1. Änderungsplan sind ca. 950 m² der insgesamt 3.180 m² großen Fläche als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und der Rest als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da der großzügige Grünzug trotz der Ansiedlung des Kindergartens in seiner wesentlichen Funktion erhalten bleibt, erscheint die Umnutzung einer Teilfläche, die ca. 4 % der gesamten Grünzugfläche ausmacht, städtebaulich vertretbar.

Um eine sinnvolle Nachnutzung von Schulgebäuden oder Kindergärten zu ermöglichen, sobald die Zahl der zu betreuenden Kinder sinken sollte oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird im Rahmen der Neufassung künftig ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Sondergebiet „Läden“ soll im Rahmen der Neufassung nicht weitergeführt werden. Innerhalb des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses befinden sich derzeit keine Nutzungen, die nicht auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Die Ansiedlung eines sondergebietspflichtigen, großflächigen Einzelhandels ist aufgrund der bestehenden Baustruktur und der fehlenden Stellplätze nicht zu erwarten. Eine Sondergebietsausweisung erscheint damit nicht mehr notwendig, so dass die Fläche künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl war bislang für alle ein- und zweigeschossigen Gebäude sowie das mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzte Gebäude der Feuerwehr mit 0,4 festgesetzt.

Für die maximal oder zwingend mit vier Vollgeschossen zu errichtenden Gebäude im Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet war bislang – gemäß den damals gültigen Obergrenzen - durchgängig eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Lediglich für das Wohn- und Geschäftshaus im SO „Läden“ galt eine GRZ von 0,4. Für das mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzte SO „Volksschule“ der Neurottschule war bisher ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Zuge der Neufassung bleibt die GRZ von 0,4 für ein- und zweigeschossige Gebäude sowie auf der bisher als SO „Läden“ festgesetzten Fläche unverändert. Im Bereich der Neurottschule sowie für die bisher mit GRZ 0,3 festgesetzten Geschosswohnungsbauten wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um sowohl

für die bauliche Weiterentwicklung der Schule aus auch der privaten Wohngebäude einen ausreichenden Spielraum zu schaffen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass damit zumindest vordergründig eine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird. Allerdings ist zu beachten, dass gemäß § 14 Abs. 2 der bisher für diese Flächen anzuwendenden BauNVO 1962, 1968 und 1977 Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen waren. Damit war keine Begrenzung der Gesamtversiegelung der Grundstücke durch Stellplätze oder Nebenanlagen vorgegeben.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 2013 darf die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. nur um maximal 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich künftig ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 60 %.

Angesichts der Stellplatzerfordernisse, der Flächen für die sonstigen notwendigen Nebenanlagen sowie der tatsächlichen baulichen Umsetzung ist es gerechtfertigt, wenn davon ausgegangen wird, dass für die Geschosswohnungsgrundstücke und das Schulgelände bereits bislang ein Gesamtversiegelungsgrad von 60 % regelmäßig erreicht wurde bzw. hätte zulässigerweise erreicht werden können.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 2013 wird somit nach Ansicht der Gemeinde im Ergebnis die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht ausgeweitet.

Aus der 2. Änderung wird die Festsetzung, dass für Hausgruppen und Geschossbauten außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzugerechnet werden können, für den gesamten Geltungsbereich übernommen. Allerdings wird die Anrechnung künftig zwingend zu erfolgen haben.

Die Festsetzung, dass die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf, dient der Berücksichtigung des Umstands, dass Terrassen, auch wenn sie Teil des Hauptbaukörpers sein sollten, weit weniger prägend wirken wie der eigentliche Hochbau selbst. Die Grenze der zulässigen Überschreitung ergibt sich aus dem Höchstmaß der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4. Im Ergebnis sind somit Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände bei der Ermittlung der GRZ wie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten sind.

Geschoßflächenzahl

In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen wird – nahezu durchgängig - für eingeschossige Gebäude eine GFZ von 0,4, für zwingend zweigeschossige Gebäude eine GFZ von 0,7 und für zwingend viergeschossige Gebäude eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Lediglich im Geltungsbereich der 2. Änderung wird für einen Teil der zweigeschossigen Gebäude eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für das maximal dreigeschossige Gebäude der Feuerwehr wird im 2. Änderungsplan eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Bei der Betrachtung der festgesetzten GFZ ist zu beachten, dass für die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne die Baunutzungsverordnungen 1968 oder 1977 maßgebend waren. Mit der Neufassung erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 2013. Während in den BauNVO 1962, 1968 und 1977 bei der Berechnung der GFZ noch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen waren, sind gemäß BauNVO 2013 nur noch die Geschoßflächen in Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen, sofern im Bebauungsplan nicht explizit eine abweichende Regelung getroffen wird.

Zielsetzung der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, eine zeitgemäße Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes zu ermöglichen. Insbesondere sollen Dachgeschossausbauten ermöglicht werden. In der bisherigen planungsrechtlichen Situation stellte oftmals die GFZ die problematische Schranke dar, da ein vollständiges Ausschöpfen der GRZ im Anwendungsbereich der BauNVO von 1977 oder früher im Regelfall nur möglich war, wenn über die zulässige Vollgeschosshöhe hinaus keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. im Dachgeschoss) verwirklicht wurden.

Um eine Nachverdichtung im Bestand nicht unnötig zu behindern, wird die GFZ im Rahmen der Neufassung auf die um die Zahl der zulässigen Vollgeschosse multiplizierte GRZ erhöht. Für zweigeschossige Gebäude ist damit künftig durchgängig eine GFZ von 0,8, für viergeschossige Gebäude eine GFZ von 1,6 und für das maximal dreigeschossige Gebäude der Feuerwehr eine GFZ von 1,2 zulässig.

Städtebaulich ist die mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO verbundene ebenso wie die unmittelbar vorgesehene Anhebung der festgesetzten GFZ wenig problematisch, da einerseits keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird und andererseits nachbarliche Belange allenfalls randlich berührt werden. Im Übrigen ist es städtebauliche Zielsetzung, in begrenztem Rahmen eine bauliche Nachverdichtung im Planungsgebiet zuzulassen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bleiben im Wesentlichen unverändert. Einzig die bisher als eingeschossig festgesetzten Gebäude Dahlienweg 10 – 18 werden künftig mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Da die Bebauung der umgebenden Straßenzüge – bis auf diese 5 Gebäude – zweigeschossig festgesetzt ist, wird kein städtebaulicher Grund gesehen, für diese Gebäude nicht auch ein zweites Vollgeschoss zuzulassen.

Des Weiteren wird künftig für das gesamte Plangebiet ausschließlich eine maximale Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Für die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse wird keine städtebauliche Notwendigkeit mehr gesehen, so dass dieser Zwang künftig entfallen kann. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, ist durch die Lockerung dieser Festsetzung keine wesentliche Änderung der städtebaulichen Struktur zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

In einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes besteht eine Hochspannungs-Freileitungen der TransnetBW GmbH. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter den bedingenden Vorbehalt gestellt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe und damit die mögliche Zahl der Vollgeschosse unter dem Vorbehalt einer Zustimmung den Leitungsbetreiber steht. Diese Regelung ist erforderlich, um die erforderlichen vertikalen Schutzabstände zu den Freileitungen zu gewährleisten.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es unter anderem, eine Anpassung der vorhandenen Gebäude an zeitgemäße Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Soweit keine städtebaulichen Gründe oder anderen Zwangspunkte (Grundstückszuschnitt, Leitungsschutzstreifen, etc.) entgegenstehen, wird eine Ausweitung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf in der Regel mindestens 16 m vorgesehen. Für einzelne Grundstücke verbleiben jedoch geringere Maße, sofern dies aufgrund der Grundstückstiefe geboten ist.

Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen bereits bislang eine Tiefe von 16 m oder mehr aufweisen, wird kein Änderungsbedarf gesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich punktuell dort neu gefasst, wo erhebliche Abweichungen zwischen bisherigem Planungsrecht und tatsächlicher Bebauungssituation (laut Kataster) bestehen oder wo eine zeichnerische Vereinfachung und Neufassung der Fläche sinnvoll und zweckmäßig erscheint.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang aller Straßen mit klar ausgebildeten Baufluchten – wie auch in den Ursprungsplänen – durch Baulinien festgesetzt. Auf einzelne bisherige Baulinien wird verzichtet, wenn die tatsächliche Bebauung von der ursprünglichen Vorgabe abweichend realisiert wurde. Gleiches gilt auch für die kurzen Stichstraßen, bei denen keine einheitliche Bauflucht ausgebildet werden kann. Ansonsten erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

In der bisherigen Genehmigungspraxis hat sich gezeigt, dass die Regelungen der Landesbauordnung bezüglich der Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die eine maximale Breite von 5 m und eine maximale Tiefe von 1,50 m aufweisen dürfen, immer wieder nicht eingehalten werden konnten. Um eine etwas größere Flexibilität zu ermöglichen, wird daher geregelt, dass die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen ausnahmsweise auf der Hälfte der Gebäudebreite - höchstens jedoch auf 5 m - bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden können. Die Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen sowie die Baulinien, da bestehende klare Baufluchten erhalten und eine räumliche Verengung der Straßenräume vermieden werden sollen. Klarstellend wird zudem ergänzt, dass die landesrechtlichen Abstandsvorschriften dennoch einzuhalten sind. Die Überschreitungsmöglichkeit wird ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen, um kommunale Handlungsoptionen im Missbrauchsfall offen zu halten.

Die erhebliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des zwischenzeitlich aufgegebenen Autohauses an der Neurottstraße wird im Zuge der Neufassung des Bebauungsplans nicht übernommen. Eine künftige Neubebauung des Geländes hat sich somit wieder an der Bauflucht der angrenzenden Neurottstraße zu orientieren und darf eine maximale Tiefe von 16 m nicht überschreiten.

6.1.4 Bauweise

Die Bauweise ist bislang einheitlich als offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird lediglich durch den großen und verwinkelten Gebäudekomplex der Neurottschule nicht eingehalten, der zwar die seitlichen Grenzabstände einhält, die maximale Gebäudelänge von 50 m jedoch deutlich überschreitet. Um die Weiterentwicklung des Schulgebäudes nicht unnötig zu beschränken, wird für die Gemeinbedarfsfläche der Neurottschule künftig auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet. Gleiches gilt für die weiteren Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kindergarten“. Auch hier wird auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet.

Für die Wohngebiete werden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen neben der Offenen Bauweise, die für alle Wohngebietsflächen festgesetzt ist, teilweise auch Festsetzungen zum Gebäudetyp getroffen. Der Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ von 1962 trifft die Festsetzung von frei stehenden Einzelhäusern indirekt, indem festgesetzt wird, dass Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Geltungsbereich der 1., 2. und 7. Änderung sind für ein- und zweigeschossige Gebäude entweder zwingend Einzel- und Doppelhäuser oder zwingend Hausgruppen festgesetzt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird über die offene Bauweise hinaus kein Haustyp festgesetzt.

Diese Festsetzungen zur Bauweise werden im Rahmen der Neufassung insoweit übernommen, als dass für die Wohngebietsflächen unverändert die offene Bauweise sowie der Haustyp (Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen) festgesetzt werden. Eine Anpassung des zulässigen Haustyps erfolgt dabei lediglich, soweit der Bestand nicht mit der zulässigen Bauweise übereinstimmt. Dies betrifft die Flächen Karlsbader Straße 2 – 4 und 12 – 16 sowie Leipziger Straße 10 – 12/1. Hier werden entsprechend dem Bestand Hausgruppen statt wie bisher Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird auch weiterhin auf eine Festsetzung zum Gebäudetyp verzichtet.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ aus dem Jahr 1962 ist für Teile des Baugebiets eine Firstrichtung festgesetzt. Auch im 1. Änderungsplan sind Darstellungen enthalten, die als Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung interpretiert werden können. Allerdings fehlt eine Erläuterung des Planzeichens in der Legende. Der 2. Änderungsplan trifft lediglich für einen geringen Teil der

Wohnbauflächen eine eindeutige zeichnerische Festsetzung zur Hauptfirstrichtung.

Ungeachtet der Rechtswirkung der bisherigen Darstellungen wird auf eine Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen künftig verzichtet, da eine städtebauliche Erforderlichkeit hierfür nicht mehr besteht. Einerseits ist die weit überwiegende Zahl an Grundstücken bereits bebaut und andererseits kann eine Festsetzung zur Firstrichtung einer Ausrichtung der Dachfläche zur optimalen Solarnutzung entgegenstehen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind durch einen Verzicht auf Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen nicht zu erwarten.

6.1.6 Garagen und Stellplätze

In den bisherigen Bebauungsplänen sind nur für einen Teil der Baugrundstücke konkrete Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt. Zudem ist die Anordnung der Garagen und Stellplätzen in den verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen textlich jeweils unterschiedlich geregelt, so dass für das Plangebiet keine durchgängigen Regelungen bestehen.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Neurott“ von 1962 sind Garagen in der Regel 16 m hinter der Baulinie zu errichten, womit sie grundsätzlich hinter dem Hauptgebäude verortet werden. Soweit sich die Nachbarn einig sind, können die Garagen im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden ganz oder teilweise im Bauwuch oder auch in kürzerem Abstand zur Baulinie errichtet werden. Die zulässige Zahl der Garagen ist auf maximal 3 je Baugrundstück beschränkt.

Im Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung sind Garagen um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Garagen von ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern sind, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan in den Bauwuch zu stellen. Für Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten sind Garagen und Stellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist zusätzlich bei Einzel- und Doppelhäusern die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie als Stellplatz anzulegen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass die Garagen hinter die Wohngebäude zurück zu stellen sind, erscheint heute nicht mehr zeitgemäß und zweckmäßig. Auch die Regelung der 1. und 2. Änderung, dass die Garagen bei den Einzel- und Doppelhäusern, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen sind, hat in der Praxis zu vielfältigen Schwierigkeiten und etlichen Befreiungen geführt. Eine Steuerungswirkung dieser Festsetzungen ist daher bereits bislang nicht mehr in ausreichendem Umfang gegeben bzw. erscheint nicht notwendig. Künftig wird daher auf eine räumliche Fixierung der Garagenstandorte für diese Gebäudetypen verzichtet.

Für Hausgruppen und Geschosßbauten galt bislang die Vorgabe, dass Garagen

und Stellplätze an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle als Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind. Diese Regelung wird nicht übernommen, da hierzu keine städtebauliche Notwendigkeit mehr besteht.

Die Vorgabe zum Mindestabstand von 5 m zwischen Garagen und der Straßenkante wird übernommen. Da jedoch in Teilen des Baugebietes Garagen näher an der Straße stehen und dies bei wenig verkehrsreichen Straßen auch kein grundsätzliches Problem darstellt, wird ergänzend geregelt, dass ausnahmsweise ein geringerer Abstand zugelassen werden kann, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen	
Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne	künftige Festsetzungen des BP „Neurott - Neufassung“
<p><u>BP „Neurott“ 1962</u></p> <p>Garagen dürfen auf allen Grundstücken errichtet werden, jedoch auf einem Grundstück höchstens drei. Die Garagen sind einstöckig mit einem flachen Dach und in der Regel 16 m von der Baulinie zu erstellen.</p> <p>Soweit sich die Nachbarn einig sind, können die Garagen im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden ganz oder teilweise im Bauwuch oder auch in kürzerem Abstand zur Baulinie errichtet werden.</p>	Die Festsetzung entfällt.
<p><u>1. Änderung 1968 / 2. Änderung 1976</u></p> <p>Bei den ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan in den Bauwuch zu stellen.</p>	Die Festsetzung entfällt.
<p>Sie sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.</p>	Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück stehen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.
<p>Für Reihenhäuser und Geschossbauten sind die Garagen an dem im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.</p>	Die Festsetzung entfällt.
<p>Bei Einzel- und Doppelhäusern ist die Fläche zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie als private Stellfläche anzulegen.</p>	Die Festsetzung entfällt.
<p>Für Hausgruppen und Geschossbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze</p>	Die Festsetzung entfällt.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen	
Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne	künftige Festsetzungen des BP „Neurott - Neufassung“
an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.	
--	Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind Überdachungen nur zulässig, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst.

6.1.7 Nebengebäude und Nebenanlagen

Die bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen beziehen sich vorwiegend auf Nebengebäude und lassen Aussagen zu sonstigen Nebenanlagen vermissen. So setzt der Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ von 1962 lediglich fest, dass die Errichtung von Neben- und Hintergebäuden ausschließlich im Zusammenhang mit gewerblichen Unternehmen gestattet ist. Im 1. und 2. Änderungsbebauungsplan wird für die reinen Wohngebiete festgesetzt, dass Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 15 m² lediglich in Verbindung mit Garagen zulässig sind. Die Höhe von Nebengebäuden und Garagen darf dabei 2,5 m nicht überschreiten.

Für eine wirksame Steuerung von Nebengebäuden und Nebenanlagen wird daher eine Neufassung der Regelungen erforderlich, wobei hier zwei städtebauliche Überlegungen maßgebend werden:

- Die Festsetzungen sollen so getroffen werden, dass sie den regelmäßigen Nutzungsvorstellungen der Bewohner entsprechen. Ein vollständiger Ausschluss von Nebenanlagen ist daher nicht sachgerecht.
- Insbesondere die rückwärtigen Gartenflächen sollen von baulichen Anlagen zumindest weitgehend frei gehalten werden.

Um diesen beiden – konkurrierenden – Zielsetzungen gerecht zu werden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen an die Verfahrensbedürftigkeit gemäß Landesbauordnung (Kenntnisgabeverfahren / Baugenehmigungsverfahren) geknüpft.

Verfahrensfreie Nebenanlagen und Nebengebäude sind künftig auf dem gesamten Baugrundstück sowie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Damit wird den tatsächlichen Anforderungen der Bewohner an die Nutzung ihrer Grundstücke Rechnung getragen. Zulässig werden damit u.a. Spielgeräte sowie kleine Gartenschuppen bis maximal 40 m³ Rauminhalt.

Verfahrenspflichtige Nebenanlagen werden demgegenüber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen, um die rückwärtigen Gartenbereiche von größeren Nebenanlagen frei zu halten.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Mit der Öffnung

wird die Möglichkeit geschaffen, ergänzende Nebenanlagen für neuzeitliche Formen der Energieversorgung wie insbesondere Blockheizanlagen errichten zu können.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Festsetzungen zu Nebengebäuden	
Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne	künftige Festsetzungen des BP „Neurott - Neufassung“
<u>BP „Neurott“ 1962</u> Die Errichtung von Neben- und Hintergebäuden ist nur im Zusammenhang mit gewerblichen Unternehmen gestattet.	Die Festsetzung entfällt.
<u>1. Änderung 1968</u> Nebengebäude sind im Reinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 15 m ² nur in Verbindung mit Garagen zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.	Die Festsetzung entfällt.
<u>2. Änderung 1976</u> Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 15 m ² nur in Verbindung mit den Garagen zulässig, soweit diese nicht in den Bauwuch zu stehen kommen. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.	Die Festsetzung entfällt.
--	Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
--	Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.1.8 Höchstzahl der Wohnungen

Die Regelung zur Zahl der Wohnungen ist zwischen den gültigen Planfassungen nicht einheitlich. Der Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ trifft hier keine Regelung. Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Zahl der Wohnungen ausschließlich für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf maximal zwei beschränkt und die weiteren Änderungspläne treffen wiederum keine Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die geltende Regelung der 1. Änderung ist dabei insoweit nicht stringent, als dass eingeschossige Gebäude in die Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht einbezogen sind.

Bei der Betrachtung des Bestandes zeigt sich jedoch, dass auch im Geltungsbe-

reich der 1. Änderung die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen nicht eingehalten wurde. Die teilweise recht großen zweigeschossigen Gebäude nördlich des Grünzugs weisen in der Regel 4 – 5 Wohnungen, einzelne sogar bis zu 6 Wohnungen auf. Südlich des Grünzugs im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Neurott“ weisen die zweigeschossigen Gebäude durchgängig maximal drei Wohnungen auf.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Um dies zu ermöglichen wird künftig auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet, zumal die bestehende Festsetzung der 1. Änderung offensichtlich keine Steuerungswirkung hatte.

6.1.9 Öffentliche und private Grünflächen

Die Grünflächen werden aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen soweit möglich übernommen und dabei entsprechend der heutigen realen Nutzung bzw. der Planung angepasst. So werden der nördlich Teil der östlichen Randeingrünung sowie die Grünflächen unter der Hochspannungs-Freileitung als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen werden – ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse – weit überwiegend von den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke als Gartenflächen genutzt und gepflegt. Im nördlichen Randbereich besteht zudem eine durch einen Gartenbaubetrieb genutzte Fläche.

Die in der 2. Änderung festgesetzte, ca. 5 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung von „Geschirrhütten“ wird dabei nicht übernommen. Stattdessen wird festgesetzt, dass nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche zulässig sind. Damit können die für die Bewirtschaftung der großen Flächen notwendigen Gartenschuppen sowie die für eine zeitgemäße Gartennutzung üblichen Nebenanlagen und Kinderspielgeräte errichtet und frei auf der Fläche positioniert werden. Die Errichtung größerer Nebenanlagen bleibt unzulässig, um eine bauliche Überprägung der Grünzone zu vermeiden.

Die übrigen Grünflächen werden künftig eindeutig als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Kinderspielplätze innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der Neufassung an den realen Bestand angepasst. Damit entfällt auch der in der 2. Änderung im Bereich der Neurottsschule festgesetzte Spielplatz. Die Fläche wird entsprechend der realen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen.

Der zentrale, in West-Ost-Richtung verlaufende Grünzug wird im Bereich der Kreuzung Berliner Straße / Gartenstraße zugunsten einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“ um ca. 0,2 ha beschnitten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kindergartenplätzen in Ketsch soll an diesem Standort Planungsrecht für einen zusätzlichen Kindergartenstandort geschaffen werden. Mit dieser Standortwahl wird ein Grundgedanke des Ursprungsbebauungsplans „Neurott“ wieder aufgenommen, der den zentralen Grünzug ausdrücklich als Standort für Schulen, Kindergärten und Spielplätzen vorsieht.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Anhand der Erfahrungen bei bereits erfolgten Baugenehmigungsverfahren im Bebauungsplangebiet wurde deutlich, dass die örtlichen Bauvorschriften die Bauherren teilweise unverhältnismäßig einschränken und somit mehrfach Befreiungen erteilt wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht deshalb eine Entschlackung und Vereinfachung der örtlichen Bauvorschriften vor.

6.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Bisherige Regelungen

Sowohl der Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ als auch der 1. und 2. Änderungsplan treffen für ihren jeweiligen Geltungsbereich klare Regelungen zur Dachform. Für ein- bis zweigeschossige Gebäude sind überwiegend Satteldächer oder Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die jeweils zugehörige Dachneigung ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden je nach Haustyp eindeutig mit 25°, 30°, 40°, 45° oder 48° festgesetzt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung kann von der jeweils festgesetzten Dachneigung um 3° nach oben und unten abgewichen werden. Diese Lockerung ist in den übrigen Bebauungsplänen nicht vorhanden.

Flachdächer oder wahlweise geneigte Dächer bis 30° Neigung sind außerhalb des Geschosswohnungsbaus im Ursprungsbebauungsplan lediglich für eingeschossige Gebäude im Reinen Wohngebiet zulässig. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird für einen eingeschossigen Haustyp wahlweise ein Satteldach mit 22° Neigung oder ein Flachdach zugelassen.

Für zwingend oder maximal viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie für das Sondergebiet Feuerwehr sind entweder zwingend ein Satteldach oder wahlweise Satteldach oder Flachdach vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer mit zwingend oder maximal 22°, für das Sondergebiet Feuerwehr mit maximal 25° festgesetzt. Im Sondergebiet „Läden“ ist ein Flachdach festgesetzt.

Für Garagen, Nebengebäude und eingeschossige Ladenvorbauten sind (soweit diese zulässig sind) ausschließlich Flachdächer zulässig.

Künftige Regelungen

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig gemäß den Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bebaut. Um die bisher sehr geordnete und harmonische Dachlandschaft dauerhaft zu sichern, werden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in den Grundzügen beibehalten. Dabei werden zur redaktionellen Vereinfachung des Plans Gebäudetypen mit ähnlicher Dachneigung zusammengefasst und teilweise die strengen Regelungen zur Dachform und Dachneigung etwas gelockert. Eine grundlegende Erhöhung der maximal

zulässigen Dachneigung soll jedoch nicht vorgenommen werden, da dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke führen könnte.

Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohngebäude waren bisher nahezu durchgängig zwingend Satteldächer festgesetzt. Nur auf Teilflächen waren zusätzlich Flachdächer oder Walmdächer oder grundsätzlich geneigte Dächer zulässig. Die in Teilbereichen gegebene Möglichkeit, ein Pultdach zu errichten, wurde dabei – entsprechend der Mode zur Zeit der Erstbebauung – von keinem der betreffenden Bauherren genutzt, so dass diese Dachform für die ein- und zweigeschossige Bebauung künftig als gebietsuntypisch ausgeschlossen wird.

Um den Bauherren etwas mehr Gestaltungsspielraum zu bieten, ohne die vorhandene Dachlandschaft völlig aufzulösen, werden Walmdächer künftig für alle ein- und zweigeschossigen Gebäude zulässig. Flachdächer sind ohne eigene Nennung in der Nutzungsschablone faktisch überall dort zulässig, wo eine maximale Dachneigung festgesetzt und damit auch ein Dach mit 0° Neigung zulässig ist.

Für die maximal viergeschossigen Gebäude des Geschosswohnungsbaus, für die bisher wahlweise Satteldächer mit maximal 22° Dachneigung oder Flachdächer zulässig waren, werden künftig geneigte Dächer mit maximal 22° Neigung zugelassen.

Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung nur 50 % der zulässigen Dachneigung. Nur wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, kann die festgesetzte Dachneigung voll ausgeschöpft werden. Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass die Gebäudehöhe beim Ersatz eines Flach- oder Satteldachs durch ein Pultdach wesentlich steigt.

Die bisher nur für den Geltungsbereich der 2. Änderung verankerte Festsetzung, dass die festgesetzte Dachneigung um maximal 3° unter- oder überschritten werden kann, wird in die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen unmittelbar eingearbeitet und erweitert somit den gestalterischen Spielraum der Bauherren, ohne die städtebauliche Ordnung der vorhandenen Dachlandschaft aufzugeben.

Zur Vereinfachung des Plans werden folgende Gebäudetypen zusammengefasst:

- „I Vollgeschoss, Satteldach, 45° Dachneigung“ und „I Vollgeschoss, Satteldach, 48° Dachneigung“ zu der Festsetzung „eingeschossig, Satteldach / Walmdach, 42° - 48° Dachneigung“,
- „max. II Vollgeschosse, Satteldach 25° Dachneigung“, „max. II Vollgeschosse, Flachdach oder Satteldach mit 25° Neigung“ und „max. II Vollgeschosse, 30° Dachneigung“ zu der Festsetzung „max. II Vollgeschosse 22° - 33° Dachneigung“

Bei der Zusammenfassung der zweigeschossigen Gebäudetypen entfällt dabei für ein Baugrundstück die Zulässigkeit von Flachdächern. Dies erscheint unproblematisch, da hier bereits ein Gebäude mit Satteldach errichtet wurde.

In dem Bereich, in dem bisher ausschließlich Satteldächer mit 45° Neigung oder

Walmdächer mit 40° Neigung zulässig waren werden künftig Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 37° - 48° Neigung zulässig.

Im Übrigen werden die bisher festgesetzten Dachneigungen übernommen.

Die Vorgabe, dass Garagen und Nebengebäude nur mit Flachdach zulässig sind, entfällt, da geneigte Dächer bei Garagen und Nebengebäuden keine grundlegenden städtebaulichen Konflikte erwarten lassen. Stattdessen wird festgesetzt, dass für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung entsprechend der zulässigen Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig sind.

Redaktionell erfolgen die Regelungen zu Dachform- und Dachneigung künftig in den Nutzungsschablonen.

Die verschiedenen Haustypen zeigen sich in Bezug auf die Dachform- und Dachneigung wie folgt:

Zusammenfassung der in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen verankerten Haustypen in Bezug auf Dachform und Dachneigung und Gegenüberstellung mit den künftigen Festsetzungen				
Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse	bestehende Festsetzung	geplante Festsetzung
BP „Neurott“ 1962	WR	I	FD / gD bis 30°	bis 33°
	WA	I	SD 45°	SD oder WD 42° bis 48°
	WA	I	SD 48°	SD oder WD 42° bis 48°
	WA	II	SD 30°	SD oder WD 22° bis 33°
	WA	II	SD 45° oder WD 40°	SD oder WD 37° bis 48°
	WA	IV	SD bis 22°	bis 25°
1. Änderung 1968	WR	I	SD 22° oder FD	SD oder WD bis 25°
	WR	I	SD 45°	SD oder WD 42° - 48°
	WR	II	SD 25°	SD oder WD 22° - 28°
	WA	II	SD 25°	SD oder WD 22° bis 33°
	WR, WA	IV	SD 22° oder FD	bis 25°
2. Änderung 1976	WA	II	SD 25° oder FD	SD oder WD 22° bis 33°
	WA	II	SD 25°	SD oder WD 22° bis 33°
	SO „Feuerwehr“	III	SD bis 25° oder FD	keine Festsetzung zur Dachform und Dachneigung
	SO „Läden“	IV	FD	bis 25°

Zusammenfassung der in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen verankerten Haustypen in Bezug auf Dachform und Dachneigung und Gegenüberstellung mit den künftigen Festsetzungen				
Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse	bestehende Festsetzung	geplante Festsetzung
7. Änderung 1995	WR	II	SD 25°	SD oder WD 22° - 28°
	WA	II	SD 25°	SD oder WD 22° bis 33°

FD = Flachdach; gD = geneigtes Dach; SD = Satteldach; WD = Walmdach

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, dass bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen Überdachungen nur zulässig sind, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst. Damit wird auf die in der Praxis vorgekommenen Fälle von Anträgen auf die Errichtung von Carport für einzelne Stellplatzflächen innerhalb von Gemeinschaftsanlagen reagiert. Einzelne Carports innerhalb von Gemeinschaftsanlagen sollen künftig ausdrücklich ausgeschlossen werden, da für die benachbarten Stellplätze Probleme bei der Anfahrbarkeit abzusehen sind.

Dachgauben

Die gestalterischen Vorgaben zu Dachgauben wurden in der 5. Änderung neu gefasst. Die grundlegenden Bestimmungen werden übernommen. Allerdings erscheint die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachgauben auf 1- bis 2-geschossige Gebäude städtebaulich nicht ausreichend begründet. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Dachgeschosse auch bei mehrgeschossigen Gebäuden wird daher im Interesse einer verbesserten Innenentwicklung diese Begrenzung gestrichen. Beibehalten wird jedoch die Vorgabe, dass Gauben nur bei Dächern ab 22° Neigung zulässig sind.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Gauben	
bisher gültige örtliche Bauvorschriften der 5. Änderung (1991)	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<u>Definition</u> 1. Spitzgauben sind Dachgauben, bei denen eigene Dachflächen und ein eigener Dachgaubenfirst im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses errichtet werden. Die Dachneigungen der Dachflächen der Gauben können dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichen. Spitzgauben können dabei auch als Dreiecksgauben, d.h. ohne senkrechte seitliche Flächen aufgebaut werden.	Die Definitionen werden weitgehend unverändert übernommen Neu ist lediglich folgende Ergänzung des letzten Absatzes: <ul style="list-style-type: none"> Der obere Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. <u>Bei gerundet ausgebildeten Gauben ist der höchste Ansatz der Gaube maßgebend.</u>

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Gauben	
bisher gültige örtliche Bauvorschriften der 5. Änderung (1991)	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<p>2. Schleppgauben sind Dachgauben, bei denen ohne Aufbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgeschrägt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppgauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschrägt oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden.</p> <p>3. Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirst aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt.</p> <p>4. Der Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung.</p>	
<p>1. Dachgauben werden nach näherer Bestimmung des § 3 im gesamten Plangebiet für 1- und für 2-geschossige Gebäude zugelassen.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>
<p>2. Dies gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 22°.</p>	<p>1. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.</p>
<p><u>Gestaltungsvorschriften</u></p> <p>1. Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.</p> <p>2. Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.</p> <p>3. Die gesamte Breite aller Dachgauben, einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.</p> <p>4. Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmdächern oder Krüppelwalmdächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.</p>	<p>Die Festsetzungen werden übernommen und lediglich redaktionell neu durchnummeriert</p>

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Gauben	
bisher gültige örtliche Bauvorschriften der 5. Änderung (1991)	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
5. Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.	
--	<u>Neu:</u> Gauben sind einreihig anzuordnen. Übereinander liegende Gauben sind unzulässig, der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und –neigung aufweisen.

6.2.2 Regelungen zu Kniestöcken

Mit der 6. Änderung aus dem Jahr 1992 wurde für alle ein- bis zweigeschossigen Gebäude die maximal zulässige Höhe des Kniestocks mit 0,6 m festgesetzt. Klarstellend wird geregelt, dass kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf. Da die 6. Änderung die vorhergehenden Pläne ausdrücklich nur außer Kraft setzt, soweit sie den in der 6. Änderung getroffenen Festsetzungen widersprechen, blieben in Bezug auf Kniestöcke für Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen die Regelungen der älteren Bebauungspläne in Kraft.

Der Ursprungsbebauungsplan „Neurott“ trifft für mehr als zweigeschossige Gebäude keine Festsetzung zum Kniestock. Im Geltungsbereich der 1. und der 2. Änderung sind Kniestöcke für Gebäude mit drei und mehr Vollgeschossen ausgeschlossen.

Im Zuge der Neufassung soll an der Regelung der 6. Änderung zur Begrenzung des Kniestocks auf maximal 0,6 m festgehalten werden. Im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand und der Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes erscheint der Ausschluss von Kniestöcken für Geschosswohnungsbauten jedoch nicht mehr angemessen. Die Beschränkung von Kniestöcken auf ein- und zweigeschossige Gebäude wird daher aufgehoben. Kniestöcke sind damit grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Die Vorgabe, dass durch einen Kniestock kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf, ist entbehrlich, da die zulässige Zahl der Vollgeschosse eigenständig als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geregelt ist.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Kniestöcken	
Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<p><u>6. Änderung 1992</u></p> <p>Definition: Unter einem Kniestock ist der Abstand von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante zu verstehen.</p> <p>Gestaltungsvorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kniestöcke gemäß vorstehender Definition sind bei allen 1- bis 2-geschossigen Gebäuden zulässig. 2. Die höchstzulässige Höhe des Kniestocks beträgt 0,60 m. 3. Ein weiteres Vollgeschoß darf jedoch keinesfalls entstehen. 	<p>Die zulässige Höhe eines Kniestocks, gemessen als Abstand von Oberkante Fertigfußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, beträgt maximal 0,60 m.</p>
<p><u>1. und 2. Änderung 1968 und 1976</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine Zulässigkeit von Kniestöcken bei Gebäuden mit 3 und mehr Vollgeschossen</i> 	<p>Die Festsetzung entfällt</p>

6.2.3 Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Eine Regelung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen findet sich bisher lediglich in der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans. Hier wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein müssen. Diese Bestimmung stößt auf rechtliche Bedenken, da damit der Bauherr eines ersten Gebäudes über die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Nachbargebäudes entscheidet. Sie wird daher gestrichen.

6.2.4 Regelungen zu Sockeln

Die bestehenden Regelungen zu Gebäudesockeln im Plangebiet sind durch die Überlagerung der verschiedenen Bebauungsplanänderungen uneinheitlich. Im Ursprungsbebauungsplan ist keine Regelung zu Gebäudesockeln enthalten. Im Geltungsbereich der 1. Änderung und der 2. Änderung ist für eingeschossige Gebäude eine Sockelhöhe von 0,5 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Sockelhöhe von 0,6 m und für Geschossbauten eine Sockelhöhe von 1 m, jeweils ab Oberkante Fußweg, festgesetzt.

Grundsätzlich soll im Zuge der Neufassung an einer Festsetzung zu Sockelhöhen festgehalten werden. Um eine barrierefreie Bauweise nicht unnötig zu erschweren soll dabei nicht mehr – wie bisher – eine fixe Sockelhöhe, sondern eine maximale Sockelhöhe festgesetzt werden. Auch die Unterscheidung der Sockelhöhe von

ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird aufgegeben, da der Unterschied von 0,5 m zu 0,6 m Sockelhöhe städtebaulich kaum ins Gewicht fällt. Für ein- und zweigeschossige Gebäude sind damit künftig maximal 0,6 m Sockelhöhe und für Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen maximal 1,0 m Sockelhöhe zulässig. Der Referenzpunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe wird künftig präziser definiert als der Punkt an der Hinterkante des Gehwegs in der Mitte der Grundstücksgrenze, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Sockeln	
örtliche Bauvorschriften der bisher gültigen Bebauungspläne	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<u>BP „Neurott“ 1962</u> - keine Regelung <u>1. und 2. Änderung 1968 und 1976</u> Die Sockelhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,5 m bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen 0,6 m bei Geschossbauten 1,0 m, gemessen von der Oberkante Fußweg.	Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m – jeweils gemessen ab Hinterkante Gehweg in der Mitte der Grundstücksgrenze, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt – nicht überschreiten.

6.2.5 Regelungen zu Einfriedungen

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Neurott“ wurden die Regelungen zu Einfriedungen neu gefasst. An diesen Regelungen wird inhaltlich festgehalten. Allerdings werden die Vorgaben redaktionell präzisiert und auf den Regelungsinhalt konzentriert.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen	
bisherige rechtskräftige örtliche Bauvorschriften	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<u>8. Änderung 2009</u> Einfriedungen dürfen das Maß von 2,00 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht übersteigen. Um eine uneingeschränkte Sicht in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen zu gewährleisten, darf die Einfriedungshöhe im Kreuzungs- und Einmündungsbereich auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Hinterkante Straße, max. 0,80 m betragen.	Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

6.2.6 Zahl notwendiger Stellplätze

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung (Rechtskraft 1976) ist festgesetzt, dass

bei Einzel- und Doppelhäusern für jede Wohnung ein privater Stellplatz anzulegen ist. Für Hausgruppen und Geschosßbauten wird keine Zahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt, sondern lediglich geregelt, dass die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen herzustellen sind.

Die Regelungen zur Mindeststellplatzzahl wurde 1997 durch Erlass einer „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch abgelöst. Dort wird bei Mehrfamilienhäusern für Einzimmerwohnungen je ein Stellplatz, für Zweizimmerwohnungen je 1,5 Stellplätze und für alle übrigen Wohnungen je zwei Stellplätze verlangt. Bei Einfamilienhäusern sind generell zwei Stellplätze gefordert.

Die bisherige Regelung, die nur einen Teil des Plangebiets umfasst und im Widerspruch zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch steht, wird nicht in die Neufassung übernommen. Vielmehr wird durch einen Hinweis klargestellt, dass für die Zahl der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch maßgebend ist.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zur Zahl notwendiger Stellplätzen	
bisherige rechtskräftige örtliche Bauvorschriften	künftige örtliche Bauvorschriften des BP „Neurott – Neufassung“
<p><u>2. Änderung 1976</u></p> <p>Bei Einzel- und Doppelhäusern ist für jede Wohnung ein privater Stellplatz anzulegen.</p> <p>Im übrigen Plangebiet existiert keine Regelung.</p>	<p>Die Regelung entfällt. Maßgebend ist die „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch.</p>

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne hergestellt. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

Klarstellende Änderungen ergeben sich nur im Bereich einiger Fußwege, die ausschließlich der Erschließung von Hausgruppen dienen. Im Ursprungsbebauungsplan sind diese Wege zum Teil als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Soweit sich diese Flächen jedoch tatsächlich in privatem Eigentum befinden, werden sie künftig in die Bauflächen einbezogen.

6.4 Immissionsschutz

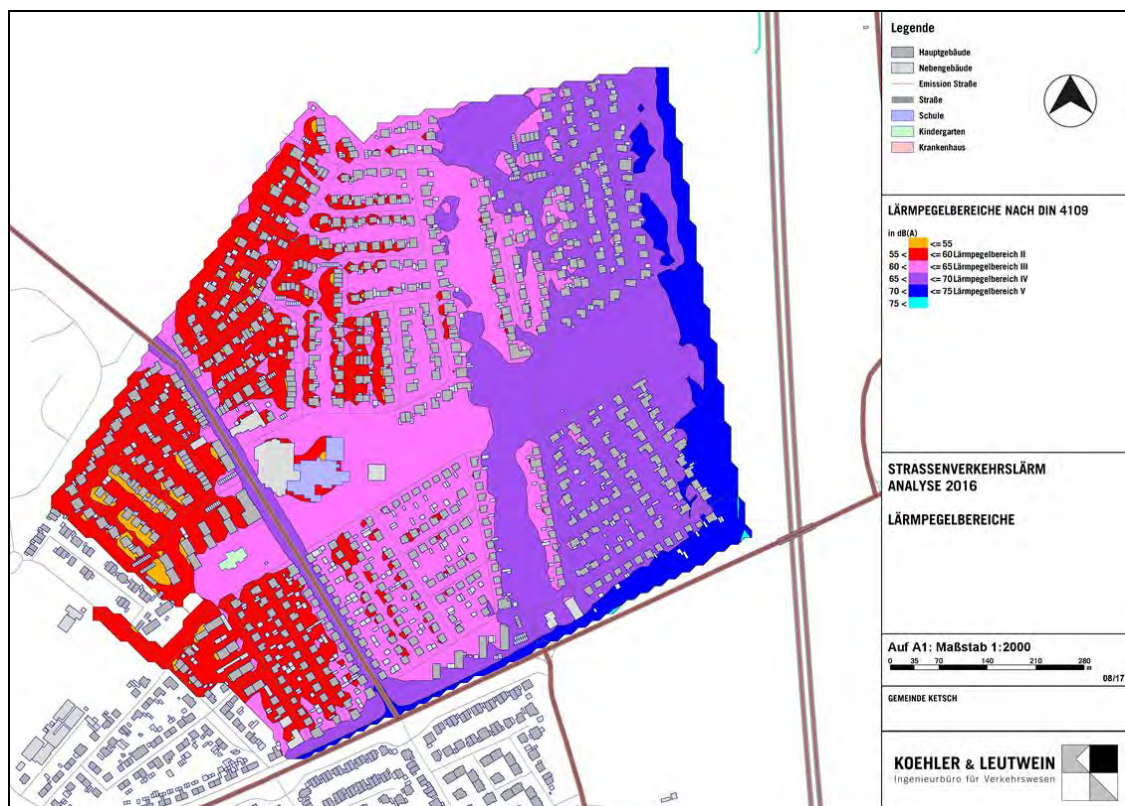
Verkehrslärm

Bei dem wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt um den

Verkehrslärm der ca. 300 m östlich der nächstgelegenen Wohnbebauung verlaufende A 6 sowie in geringerem Umfang der südlich an das Plangebiet grenzenden Schwetzingen Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Zur Minderung der Schallimmissionen durch die A 6 wurde östlich des Plangebiets an der A 6 ein Schallschutzwall errichtet. Dennoch kommt es im Planungsgebiet zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) bzw. Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Zur näheren Darstellung der Immissionsituation wird auf Kapitel 8.2 des Umweltberichts verwiesen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist daher – aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung – festgesetzt, dass innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V farbig gekennzeichneten Flächen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden sind.



Da nicht alle Fassaden in gleicher Weise von Schall beaufschlagt sind und gegebenenfalls abschirmende Wirkungen durch Nachbargebäude gegen sind, wird es ermöglicht, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis

erbracht wird, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen.

Kindergarten

Bei der einzigen Nutzung, die durch die Planung neu zugelassen wird, handelt es sich um einen zusätzlichen Kindergartenstandort im Bereich des zentralen Grünzugs. Die Schallemissionen spielender Kinder sind im Rahmen des Immissions-schutzes jedoch nicht als schädlicher Lärm zu bewerten.

Freileitung

Über das Planungsgebiet verläuft eine Freileitung, die bei widrigen Wetterverhältnissen Geräusche („Koronageräusche“) hervorrufen kann, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen. Die Einhaltung der maßgebenden Richtwerte der TA Lärm obliegt dem Leitungsbetreiber.

Weiterhin führt die Freileitung zu elektromagnetischen Feldern. Die zulässigen Werte der 26.BImSch sind laut Angaben des Leitungsbetreibers im Bereich des Bodens eingehalten, jedoch kann es zu Unterschreitung auf Balkonen, hohen Terrassen oder offenen Dachausbauten kommen.

6.5 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Lediglich im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Wie bereits in Kapitel 6.1.2 ausgeführt, ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass damit zumindest vordergründig eine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird. Durch die Veränderung der maßgebenden BauNVO ergeben sich jedoch verringerte Zulässigkeiten für Stellplätze oder Nebenanlagen. Im Ergebnis wird somit nach Ansicht der Gemeinde die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisher zulässigen Maß auf den genannten Flächen nicht ausgeweitet.

Eine „echte“ Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 1.340 m² (zusätzliche Fläche Kindergarten: 2.230 m², GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen etc. von 50 %) ist somit lediglich im Bereich der neu

ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ zu erwarten.

Die mit dieser Mehrversiegelung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden angesichts des dringenden Bedarfs an Kinderbetreuungsangeboten in Ketsch hingenommen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den geplanten Kindergarten wird östlich der betreffenden Fläche ein 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei ein wesentlicher Teil der Pflanzen gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 6.6 bzw. 8.5.2) aus der Standortfläche des Kindergartens umgepflanzt werden soll.

Mit der vorgesehenen Maßnahme können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 26.310 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 1).

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Eingriffsflächen eine Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feuchtwiesen im Bereich des Grabensystems in der Gewanne „Bruch“ auf dem Flurstück 360 mit einer Teilfläche von 1.760 m² zugeordnet. Die Maßnahme schließt an die Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Fünfvierteläcker“ an.

Durch eine Umwandlung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte soll der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grabensystem verringert werden. Zur Bekämpfung von Neophyten ist der Oberboden abzuschleppen. Die extensiven Wiesenflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist anzufahren. Zugleich soll Raum für eine natürliche Entwicklung von Übergangszonen zwischen Graben und Umland geschaffen werden.

Da die Fläche in gemeindlichem Eigentum ist, wird eine gesonderte Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan nicht erforderlich. Es erfolgt allerdings eine Zuordnungsfestsetzung.

6.6 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur

für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung erfordert eine Differenzierung in die Bauflächen, für die die planungsrechtlichen Anforderungen durch den Bebauungsplan lediglich neu gefasst werden und in den Bereich des neu geplanten Kindergartenstandorts.

Bestehende Bauflächen

Im Bereich der Bauflächen, für die die planungsrechtlichen Anforderungen durch den Bebauungsplan lediglich neu gefasst werden, werden durch den Bebauungsplan keine grundlegend neuen Baurechte geschaffen. Insofern löst der Bebauungsplan in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange keine grundlegend neuen, über das bislang denkbare Maß hinausgehenden Konflikte aus. Zudem ist angesichts der bestehenden Gartenstrukturen davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von einem möglichen Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Konkretisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

neu geplanter Kindergartenstandort

Für den neu geplanten Kindergartenstandort wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie durch das Büro Spang.Fischer.Natschka, Walldorf, September 2017, erstellt. In dieser artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wurde geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben aufgelöst werden.

Als Ergebnis zeigt sich, dass Vorkommen der nach Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen wurden. Es konnten dagegen insgesamt acht Fledermausarten mittels stationärer Rufaufzeichnungen nachgewiesen werden, die das Untersuchungsgebiet als Durchflugs- beziehungsweise vereinzelt auch als Jagdhabitat nutzen. Darüber hinaus wurde eine Pappel mit zwei potentiellen Fledermausquartieren im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei der Brutvogelkartierung wurde ein Brutvorkommen von acht europäischen Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets nachgewiesen.

Gemäß der durchgeführten worst-case-Analyse für das Vorhaben gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von baumhöhlenbewohnende Fledermausarten sowie von vier freibrütenden Vogelarten (Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Buchfink und Grünfink) und von der baumhöhlenbrütenden Blaumeise verloren.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich:

- Für das vom Vorhaben betroffene Brutpaar der Blaumeise werden zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang Nistkästen im Verhältnis 1:3 ausgebracht.
- Zur Erhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Freibrüterarten wird ein Teil des vorhandenen und für das Vorhaben zu beseitigenden Gebüschstreifens versetzt und durch Neupflanzung von Sträuchern ergänzt.
- Der Verlust von potentiellen Fledermausquartieren wird, bei Nachweis einer aktuellen oder zurückliegenden Besiedlung der Quartiermöglichkeiten durch die frühzeitige Ausbringung von Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

Zur näheren Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8.5.2, verwiesen.

Die gemäß Verträglichkeitsstudie erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen können aufgrund der beschränkten Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht alle im Bebauungsplan unmittelbar abgesichert werden. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch ohne gesonderte Regelungen in einem Bebauungsplan zu beachten sind, genügt es, wenn die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erst im Einzelgenehmigungsverfahren rechtlich abgesichert wird, da durch die Verträglichkeitsstudie

nachgewiesen ist, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einer Realisierung des Vorhabens nicht grundsätzlich entgegen stehen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und der CEF-Maßnahmen wird somit sichergestellt, dass vorhabenbedingte Individuenverluste vermieden werden, die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten durch vorhabenbedingte Störungen auszuschließen ist.

6.7 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gegeben. Die vorhandenen Trafostationen werden entsprechend des gegebenen Bestandes festgesetzt.

Über das Planungsgebiet führt eine Hochspannungsleitung der TransnetBW. Zu dieser Hochspannungsleitung sind vertikale und horizontale Schutzabstände einzuhalten. Der Schutzstreifenbereich steht für eine Bebauung nur eingeschränkt zur Verfügung; eine grundsätzliche Nicht-Bebaubarkeit ist jedoch nicht gegeben. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Entlang des nordwestlichen Plangebietsrandes verläuft zudem eine Gashauptleitung im Bereich der privaten Baugrundstücke.

6.8 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bis auf die Fläche der Neurottsschule unverändert bleiben, ergibt sich kein relevant erhöhter Abfluss in die Kanalisation. Ausbauerfordernisse in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Auch das auf der zusätzlich ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ anfallende Schmutzwasser kann problemlos vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig zu versickern. Die Versickerung kann entweder innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf selbst oder auf der angrenzenden Grünfläche erfolgen.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Maßgebend sind hierbei die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, d.h. die Umweltauswirkungen, die in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig möglich werden.

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Neurott“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete zusammen mit dem 1. Änderungsplan aus dem Jahr 1968 die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der nördlich der Schwetzinger Straße und östlich der Nelkenstraße gelegenen Wohnbaufläche. Bis heute wurden diese beiden Ursprungsbebauungspläne in Teilen des Geltungsbereichs durch die 2. Änderung überlagert sowie durch mehrere weitere Änderungen in einzelnen Festsetzungen (insbesondere zu den Regelungsbereichen überbaubare Grundstücksfläche, Gauben, Kniestock und Einfriedungshöhen) geändert.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Gleichzeitig ist die Anwendung der einander sachlich und räumlich überlagernden Bebauungspläne mit der Zahl der Änderungen und der aufgrund des Alters schlechten Lesbarkeit des Plandokuments der 1. Änderung zunehmend schwierig geworden.

Die Gemeinde Ketsch hält es daher für geboten, den Bebauungsplan „Neurott“ insgesamt neu zu fassen. Neben einer redaktionellen Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke auf eine Regeltiefe von 16 m aufzuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen. Wesentliche Än-

derungen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bereich der Wohnbaugrundstücke nicht beabsichtigt.

Als einzige grundlegende Änderung der bisherigen Inhalte der Bebauungspläne soll im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans ein Standort für einen zusätzlichen Kindergarten im Bereich bisheriger öffentlicher Grünflächen planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung
Allgemeine Wohngebiet	163.210 m ²	165.370 m ²
Reine Wohngebiete	220.500 m ²	220.500 m ²
Sondergebiete	4.380 m ²	--
Fläche für Gemeinbedarf	32.300 m ²	36.750 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	105.980 m ²	105.980 m ²
Öffentliche Grünflächen	113.250 m ²	48.000 m ²
Private Grünflächen		63.020 m ²
Gesamt	639.620 m²	639.620 m²

8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Schallschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 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 Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß den ergänzenden Zielen des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind dabei zusätzlich folgende Grundsätze zu beachten:

- mit dem Allgemeingut Wasser ist sparsam und effizient umzugehen,
- die Gewässer sind wirksam vor stofflichen Belastungen zu schützen,
- beim Hochwasserschutz sollen ökologisch verträgliche Lösungen angestrebt werden und
- der Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Allerdings sind – bis auf den Standort des geplanten Kindergartens - bereits alle Grundstücke abwasserseitig erschlossen, so dass die Vorgaben des Wasserrechts allenfalls im Falle eines Abbruchs und Neubaus greifen. Im Fall des geplanten Kindergartens ist zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände des Kindergartens selbst oder auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche vollständig zur Versickerung gebracht werden kann.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“. Die typische Landschaftsstruktur des Schwetzinger Sands mit seinen auf den Schottern der Niederterrasse aufgesetzten nährstoffreichen und tiefgründigen Flugsandfeldern ist aufgrund der vollständigen Bebauung im Plangebiet jedoch kaum mehr erlebbar bzw. zeigt sich nur noch in der weitgehend ebenen Topographie des Plangebiets.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Böden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr bzw. nur noch im Bereich des zentralen Grünzugs vorhanden. Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad von maximal 60 % bei GRZ 0,4 und maximal 45 % bei GRZ 0,3 ist bei fast allen bebauten Grundstücken ausgeschöpft bzw. sogar überschritten.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Über den Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser erst mehrere Meter unter Flur ansteht.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Planungsgebiet und seinem Umfeld gegeben sind, sind als klein-klimatische Defizitbereiche zu betrachten. Die Flächen des zentralen Grünzugs sowie die nördlich angrenzenden Ackerflächen und der östlich angrenzende Wald wirken hier zwar ausgleichend entgegen, können die sommerliche Überwärmung der zusammenhängenden Siedlungsfläche jedoch nicht vollständig ausgleichen.

Biotopstrukturen

Das Plangebiet zeigt sich als ein vollständig bebautes Baugebiet das in West-Ost-Richtung von einem ca. 60 – 90 m breiten Grünzug durchzogen und am östlichen Rand durch eine ca. 60 m breite Gartenzone begrenzt wird.

Die privaten Baugrundstücke im Planungsgebiet sind entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich hier sowie in den privaten Grünflächen am östlichen Rand und unter der bestehenden Hochspannungs-Freileitung hauptsächlich in Form von Haus- und Freizeitgärten mit der typischen Nutzungsmischung aus artenarmen Rasenflächen sowie kleinflächiger Zier- und Nutzgartenflächen.

Bei der einzigen möglicherweise für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Fläche handelt es sich um ein Gehölz angrenzend an die nordöstlichen Ecke des Plangebiets. Dieses ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu bewerten. Da sich die Fläche nicht innerhalb des Plangebiets befindet und durch die Planung nicht verändert werden soll, steht dies der Planung nicht entgegen.

Die Fläche, die für den Neubau eines Kindergartens vorgesehen ist, wird geprägt durch eine Zierrasenfläche, die vereinzelt mit Gehölzen bestanden ist. Im Norden trennt ein ca. 10 m breiter Gebüschstreifen den Grünzug von der Jägerndorfer Straße und den dortigen Privatgrundstücken. Fünf große Pappeln befinden sich im zentralen nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Im Süden wird der Parkbe-

reich mit einer Hecke und Gehölzen vom parallel dazu verlaufenden Bürgersteig der Gartenstraße getrennt.

Mittig des Untersuchungsgebiets verläuft ein Gehölzstreifen in Nord-Süd-Richtung, der sich vorwiegend aus Straucharten wie Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Obstbäumen beispielsweise Kirsche und Pflaume zusammensetzt.

Fauna

Eine flächendeckende Erfassung der Fauna ist aufgrund der Planungsziele des Bebauungsplans nicht erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum geplanten Kindergartenneubau (Spang.Fischer.Natschka, Walldorf, September 2017) wurde jedoch die Fläche östlich angrenzend an die Schule näher untersucht.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie waren im Bereich des Kindergartenstandorts aufgrund der Habitatausstattung Vorkommen der folgenden europarechtlich streng geschützten Tierarten beziehungsweise Artengruppen nicht auszuschließen:

- baumbewohnende Fledermausarten und
- Zauneidechse.

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet können ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde lediglich an einer Pappel sowohl ein Spechtloch als auch eine Stammspalte mit Exposition nach Osten festgestellt. Weitere potenzielle Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet wurden nicht erfasst.

Dennoch konnten eine Vielzahl von Fledermausaktivitäten unterschiedlicher Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Fledermausart		RL BW ¹	RL D ²	Erhaltungszustand ³	Schutzstatus
Gebäudebewohnende Fledermausarten					
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	günstig	s
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	G	D	günstig	s
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	-	unbekannt	s
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	V	günstig	s
Baumbewohnende Fledermausarten					
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	i	V	ungünstig	s
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	3	D	ungünstig	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	i	-	günstig	s
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3		günstig	s
Kategorien der Roten Listen:					
¹ RL BW: BRAUN & DIETERLEN (2003), ² RL D: MEINIG et al. (2009),:					
1 = vom Aussterben bedroht					
2 = stark gefährdet					
3 = gefährdet					
- = nicht gefährdet					
G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes					
i = gefährdete wandernde Art					
V = Vorwarnliste					
D = Daten unzureichend					
³ Erhaltungszustand: LUBW (2014)					

Rote-Liste-Status und Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten. Aus: Spang.Fischer.Natschka, Walldorf, September 2017, S. 29f

Reptilien

Weder bei der ersten noch bei der zweiten Begehung des Untersuchungsgebiets wurden Zauneidechsen oder Hinweise auf Zauneidechsen (z.B. Raschelgeräusche im trockenen Laub) festgestellt.

Obwohl der südexponierte Gebüschstreifen im Norden des Untersuchungsgebiets für Zauneidechsen gute Habitateigenschaften aufweist, verhindern höchstwahrscheinlich streunende Hauskatzen sowie die häufige Mahd des Zierrasens, die das Aufkommen einer blüten- und insektenreichen Wiesenfläche unterbindet, ein Vorkommen der Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet.

Europäische Vogelarten

Im Zuge der Kartierung der Brutvögel wurden 2017 im Untersuchungsgebiet insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind acht Arten als Brutvögel, 14 Arten als Nahrungsgäste und vier Arten als Durchzügler einzustufen.

Gemeinde Ketsch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neurott - Neufassung“
Satzungsfassung, 22.01.2018

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus	Rote Liste		Status im Untersuchungsgebiet		
			D	BW	Brutvogel (Anzahl Brutreviere)	Nahrungsgast	Durchzügler/Überflug
Amsel	<i>Turdus merula</i>				4		
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>					x	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				1		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				1		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>					x	
Elster	<i>Pica pica</i>					x	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			3			x
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>						x
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>						x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				1		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	s				x	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>					x	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		V	V		x	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					x	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	s					x
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>		3	V		x	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				5		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>					x	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		3	3		x	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				1		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				1		
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>					x	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3			x	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>					x	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	s		V		x	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				1		
Gesamt: 26 Arten			4	5	8 (15 Reviere)	14	4
Rote Liste Gefährdungsstatus							
1 Vom Aussterben (Erlöschen) bedroht							
2 Stark gefährdet							
3 Gefährdet							
V Arten der Vorwarnliste							
n.b. nicht bewertet (Bestandssituation unbekannt, Neozoon oder nicht regelmäßiger Brutvogel)							
Schutzstatus							
Alle einheimischen Vogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt. Darüber hinaus gilt:							
Anh I Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG							
Art4(2) Arten nach Art. 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG							
s Streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG							

Im Untersuchungsgebiet 2017 nachgewiesene Vogelarten. Aus: Spang.Fischer.Natschka, Wallendorf, September 2017, S. 38

Unter den als Brutvögeln im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten sind keine Arten der Roten Liste Deutschlands oder Baden-Württembergs vertreten. Mit Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) kommen drei Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vor. Auf der Roten Liste Deutschlands wird die Mehlschwalbe in der Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) geführt, ebenso wie der Star (*Sturnus vulgaris*). Die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) wird sowohl in der Roten Liste Baden-Württembergs als auch auf der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft. Der Haussperling ist in der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands vertreten.

Bei den als Durchzügler für das Untersuchungsgebiet festgestellte Arten, wird lediglich der Fitis in der Roten Liste Baden-Württembergs, in der Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) geführt.

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke werden zudem in Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geführt und zählen dadurch zu den national streng geschützten Arten.

Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Regelmäßig und vergleichsweise häufig wurde von den genannten Arten nur der Grünspecht und der Turmfalke bei der Nahrungssuche im Untersuchungsgebiet beobachtet. Der Mäusebussard nutzte das Untersuchungsgebiet lediglich bei Überflügen.

Siedlungsbild/Erholungspotenzial

Das Siedlungsbild im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der sehr klaren und stringenten Regelung der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne zur Zahl der Vollgeschosse, zur Baulinie und überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Dachgestaltung zeigt sich das Straßenbild des bestehenden Wohngebiets als sehr homogen. Das Plangebiet wird durch den zentralen Grünzug deutlich erkennbar in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt. Innerhalb des Grünzugs dominieren der Gebäudekomplex der Neurottsschule sowie – in geringerem Maße - der westlich gelegene Kindergarten als verbindende Elemente das Siedlungsbild. Eine weitere über die direkt angrenzenden Straßen hinaus sichtbare und prägende Landmarke ist die Hochspannungsleitung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Das Erholungspotenzial innerhalb des Wohngebiets wird im Wesentlichen durch den zentralen Grünzug sowie durch weitere, in die Siedlungsfläche eingestreute Grünflächen und Spielplätze geprägt. Gerade durch die in die Wohnbebauung eingestreuten Spielplätze und den großflächigen Spiel- und Bolzplatz im zentralen Grünzug ist das Erholungspotenzial für Kinder und Jugendliche innerhalb des Baugebiets als verhältnismäßig gut zu bewerten. Für die stille Naturerholung sind

die Grünflächen innerhalb des Plangebiets weniger geeignet. Hierfür stehen die Flächen der nördlich angrenzenden offenen Landschaft nördlich des Plangebiets sowie in Richtung Ketscher Altrhein zur Verfügung, die aus dem Plangebiet leicht zu erreichen sind. Das Erholungspotenzial des Baugebiets selbst ist – außer für Kinder und Jugendliche – damit eher als mäßig zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

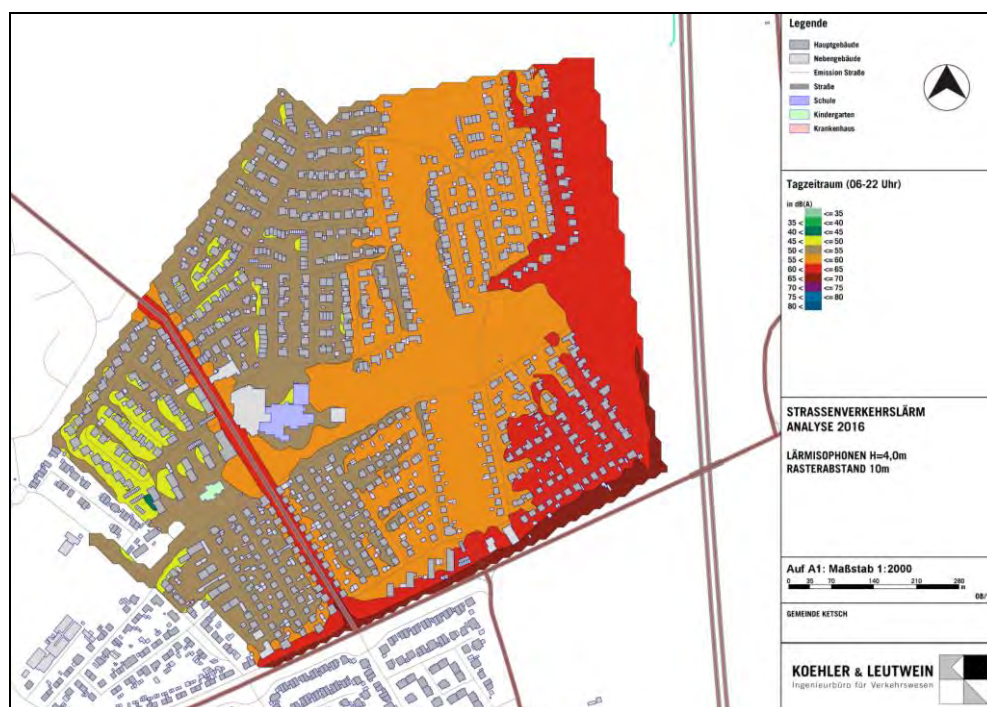
Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nur in Form der bestehenden Wohngebäude im Planungsgebiet. Denkmalgeschützte Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte sind nicht vorhanden.

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Bei dem wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt um den Verkehrslärm der ca. 300 m östlich der nächstgelegenen Wohnbebauung verlaufende A 6 sowie in geringerem Umfang der südlich an das Plangebiet grenzenden Schwetzingen Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Zur Minderung der Schallimmissionen durch die A 6 wurde östlich des Plangebiets an der A 6 ein Schallschutzwall errichtet. Dennoch kommt es im Planungsgebiet zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) bzw. Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts).



Straßenverkehrslärm im Tagzeitraum



Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum

Freileitung

Über das Planungsgebiet verläuft eine Freileitung, die bei widrigen Wetterverhältnissen Geräusche („Koronageräusche“) hervorrufen kann, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

Weiterhin führt die Freileitung zu elektromagnetischen Feldern. Die zulässigen Werte der 26.BImSch sind laut Angaben des Leitungsbetreibers im Bereich des Bodens eingehalten, jedoch kann es zu Unterschreitung auf Balkonen, hohen Terrassen oder offenen Dachausbauten kommen.

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Altstandort. Laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis war auf dem Standort von 1967 bis 1980 eine Tankstelle ansässig. Die Fläche Obj. Nr. 2941 ist im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen die

Aufstellung des Bebauungsplanes bei Beachtung nachstehender Ausführungen keine Bedenken.

Sämtliche Erdarbeiten auf dem Altstandort sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der detaillierte Beprobungs- und Analysenumfang ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen. Der gutachterliche Bericht ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Sofern eine sensiblere Nutzungsänderung (Wohnbebauung, Kinderspielflächen etc.) angestrebt wird, sind in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld der Maßnahme ergänzende umwelttechnische Untersuchungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen.

Immissionen der Hochspannungs-Freileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochspannungs-Freileitung der Trans-NetBW, von der elektromagnetische Felder ausgehen. Dies können bei entsprechend empfindlichen Anlagen oder Geräten Störungen hervorrufen.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung. Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der Gartennutzung bleibt bestehen. Eine Zunahme der Versiegelung über das bereits eingetretene Maß hinaus wird sich allenfalls in geringem Umfang ergeben.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird weiterhin über die Kanalisation abgeleitet werden. Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der Gartennutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eine zusätzliche Versiegelung wird im Plangebiet lediglich im Bereich der neu festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten/Kindertagesstätte“ in der Größenordnung von ca. 1.340 m² (zusätzliche Fläche Kindergarten: 2.230 m², GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen etc. von 50 %) zulässig.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe in Natur und Landschaft wird östlich der betreffenden Fläche ein 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei ein wesentlicher Teil der Pflanzen gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 8.5.2) aus der Standortfläche des Kindergartens umgepflanzt werden soll.

Mit der vorgesehenen Maßnahme können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 26.310 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 1).

Daher wird den Eingriffsflächen eine Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feuchtwiesen im Bereich des Grabensystems in der Gewanne „Bruch“ auf dem Flurstück 360 mit einer Teilfläche von 1.760 m² zugeordnet. Die Maßnahme schließt westlich in einer Breite von 5,40 m an die Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Fünfvierteläcker“ an.



Lage der Ausgleichsfläche

Durch eine Umwandlung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensive Wiesenflächen feuchter Standorte soll der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grabensystem verringert werden. Zur Bekämpfung von Neophyten ist der Oberboden abzuschleppen. Die extensiven Wiesenflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist anzufahren. Zugleich soll Raum für eine natürliche Entwicklung von Übergangszonen zwischen Graben und Umland geschaffen werden.

8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Folgende Maßnahmen sind laut artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudie (Spang.Fischer.Natschka, Walldorf, September 2017) zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungsarbeiten

Die erforderlichen Rodungsarbeiten innerhalb des Untersuchungsgebiets werden im Winterhalbjahr (zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar) und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit von gehölz- oder bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch als Hinweis

zum Bebauungsplan aufgenommen und kann so in einem Baugenehmigungsverfahren als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden.

- Kontrolle und Verschluss von potenziellen Quartierstrukturen für baumbewohnende Fledermäuse

Sofern die Pappel im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets, die sowohl eine Stammspalte als auch ein Spechtloch aufweist, gefällt werden soll, ist vor der Fällung eine Kontrolle der potentiellen Quartierstrukturen auf einen tatsächlichen Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Die visuelle Überprüfung der Quartiere erfolgt unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel (Endoskop, Baumhöhlenkamera mit Beleuchtung).

Wird keine Besiedlung der Strukturen festgestellt, werden die Öffnungen der Strukturen unmittelbar nach der Kontrolle mit einer stabilen Kunststoffolie verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Fällung ausschließen zu können. Die Folie hängt mindestens 40 cm ab der Unterkante des Einschlupfs herab und wird oberhalb und seitlich der Höhlenöffnung mit Nägeln befestigt. Auf diese Weise können gegebenenfalls in der Höhle befindliche und bei der Kontrolle nicht festgestellte Tiere die Höhle verlassen, aber nicht wieder hineingelangen.

Werden bei der Kontrolle Fledermäuse in der Baumhöhle festgestellt, wird die Höhle auf dieselbe Weise verschlossen und die Fällung erst durchgeführt, wenn die Tiere das Quartier nachweislich verlassen haben.

Für ein besetztes Quartier und bei vorhandenen Spuren von Fledermäusen (Kot- oder Urinspuren), sind entsprechende künstliche Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang auszubringen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen und kann so in einem Baugenehmigungsverfahren als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden.

- Vogelfreundliches Bauen mit Vogelschutzglas (Umsetzung bei Bedarf)

Sollten in der Planung großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Überdeckverglasung vorgesehen werden, wodurch sich das Vogelschlagrisiko erhöht, wird das Kollisionsrisiko durch die Verwendung speziellen Vogelschutzglases, reduziert und eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos vermieden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Es wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass für großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Überdeckverglasung nur die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas zulässig ist.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) stellen folgende Maßnahmen dar:

- **Aufhängen von Nisthilfen für die Blaumeise**

Um den bau- und anlagebedingten Verlust eines Bruthabitats der Blaumeise auszugleichen, werden Nisthilfen im Verhältnis 1:3 ausgebracht, die auf die ökologischen Ansprüche der Blaumeise abgestimmt sind. Für die Blaumeise werden drei Nisthilfen mit einer Fluglochweite von 26 mm im räumlichen Zusammenhang ausgebracht.

Die Wirksamkeit der Maßnahme wird durch die frühzeitige Ausbringung der Nistkästen vor Beginn Rodungsarbeiten, spätestens aber vor Beginn der nächsten Brutzeit, gesichert.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen und kann so in einem Baugenehmigungsverfahren als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden.

- **Verpflanzung und Neuanlage einer Hecke zur Erhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Grünfink und Buchfink**

Zum vorgezogenen Ausgleich und zur Sicherstellung eines ausreichenden Brutplatzangebots für die vier betroffenen Brutpaare der Freibrüter (je ein Brutpaar der Mönchsgrasmücke, der Ringeltaube, des Buchfinks und des Grünfinks) wird ein Teil der Strauchpflanzen des zentralen Gehölzstreifens im Vorhabensbereich zum Aufbau einer neuen Hecke im räumlichen Zusammenhang zum geplanten Kindergarten verpflanzt. Die verpflanzten Sträucher sind aufgrund ihrer Größe und dichten Struktur im Gegensatz zu Jungpflanzen als Nistgehölze geeignet und stehen den betroffenen Arten und Brutpaaren in der nächsten Brutperiode wieder zur Verfügung.

Zusätzlich werden Neupflanzungen von Sträuchern der Arten Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zwischen die versetzten Strauchpflanzen vorgenommen.

Für die Verpflanzung eignen sich die folgenden im zentralen Gehölzstreifen vorkommenden Straucharten: Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Silber-Weide (*Salix alba*).

Die Gehölzverpflanzungen finden grundsätzlich im unbelaubten Zustand statt. Vor der Verpflanzung muss der Boden am Zielstandort vorbereitet werden. Dazu wird ein ca. 0,6 - 0,8 m tiefer Pflanzgraben ausgehoben. Bei der Verpflanzung werden die Sträucher auf 1,5 - 2 m zurückgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Dies ist erforderlich um ein ungefähr ausgeglichenes Verhältnis zwischen Blattmasse und Wurzelmasse zu schaffen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme umgesetzt werden.

- **Ausbringen von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für baumbewohnende Fledermausarten**

Wird bei der Kontrolle der Pappel mit Spechtloch und Stammspalte eine aktuelle Besiedlung oder Hinweise auf eine zurückliegende Besiedlung (Kot- und Urinspuren) festgestellt, werden die betroffenen Quartiere im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

Dabei wird ein Höhlenquartier durch Rundkästen und ein Spaltenquartier durch Flachkästen ersetzt. Sollte ein Überwintersquartier bei der Kontrolle festgestellt werden erfolgt die Ausbringung eines Überwinterungskastens.

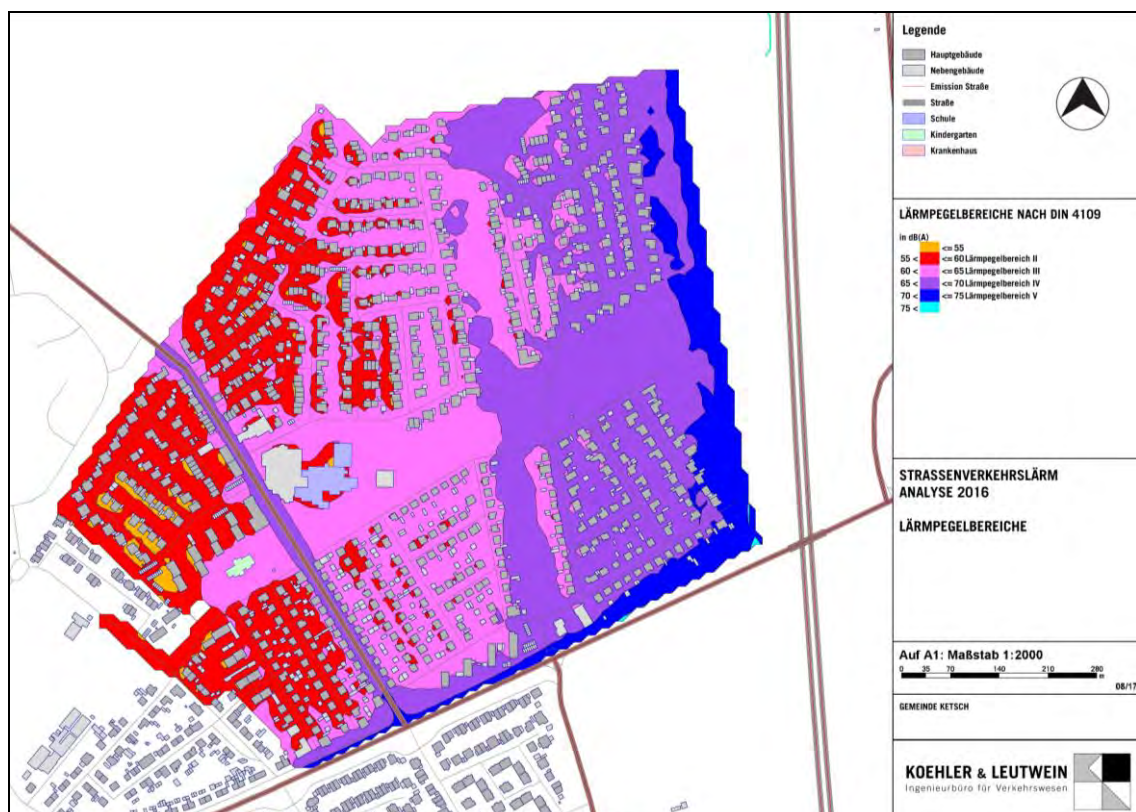
Die Fledermauskästen werden spätestens bis zur Rodung im räumlichen Zusammenhang aufgehängt, so dass ein Vorhandensein ausreichender und geeigneter Ersatzquartiere zum Zeitpunkt der Quartierbeseitigung sichergestellt ist. Am Tag der Rodung werden die zuvor besetzten Quartiere erneut überprüft um festzustellen, ob diese tatsächlich leer sind

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch - generalisierend - als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen und kann so in einem Baugenehmigungsverfahren als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden.

8.5.3 Maßnahmen zur Verringerung von Schallimmissionen

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist – aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung – festgesetzt, dass innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V farbig gekennzeichneten Flächen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden sind.



Da nicht alle Fassaden in gleicher Weise von Schall beaufschlagt sind und gegebenenfalls abschirmende Wirkungen durch Nachbargebäude gegen sind, wird es ermöglicht, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht wird, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu GRZ nahezu unverändert beibehalten. Lediglich im Bereich des zentralen Grünzugs wird eine Fläche von ca. 2.230 m² in eine Fläche für Gemeinbedarf zur Unterbringung eines weiteren Kindergartens umgewandelt. Betroffen sind ca. 1.100 m² Gehölze standortgerechter und heimischer Arten, ca. 200 m² Nutzgartenfläche (Schulgarten) und ca. 930 m² Trittrasenflächen. Durch die Lage der Fläche unmittelbar angrenzend an das Schulgelände wird jedoch sichergestellt, dass der Grünzug in seiner grundsätzlichen Funktion erhalten bleibt. Angesichts der GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird jedoch eine zusätzliche Versiegelung von 1.340 m² zugelassen. Diese Fläche geht dauerhaft als natürlicher Oberboden und als Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Eingriffe in den Gewässerhaushalt ergeben sich nicht, da das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind angesichts der im Verhältnis zum angrenzenden Grünzug geringen betroffenen Fläche vernachlässigbar.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im Bereich der Neurotttschule sowie für die Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus führt nur vordergründig zu einer zusätzlichen Versiegelung. Durch die gleichzeitige Veränderung der maßgebenden BauNVO ergeben sich jedoch verringerte Zulässigkeiten für Stellplätze oder Nebenanlagen. Im Ergebnis wird somit nach Ansicht der Gemeinde die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisher zulässigen Maß auf den genannten Flächen nicht ausgeweitet.

8.6.3 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Standortalternativen für den geplanten Kindergarten bestehen aufgrund der Flächenverfügbarkeit lediglich in Form eines anderen Standortes innerhalb des bestehenden Grünzugs im Baugebiet Neurott. Bei einer anderen Anordnung des Kindergartens innerhalb des Grünzugs sind jedoch keine geringeren Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf, da die teilweise Inanspruchnahme von bislang bereits planungsrechtlich der Schule zugeordneten Flächen nur am gewählten Standort möglich ist.

Grundlegende Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da andere als die vorhandenen Nutzungen angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommen.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und –gesetze sowie unter Einbeziehung der Fachgutachten.

Technische Verfahren kamen nur bei der Erfassung von Fledermäusen in Form der Verwendung von Batcordern (Typ 2.0 und 3.0 der Firma ecoObs GmbH, Nürnberg) zum Einsatz.

8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Neurott“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete zusammen mit dem 1. Änderungsplan aus dem Jahr 1968 sowie mit weiteren Punktuellen Änderungsplänen die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der nördlich der Schwetzinger Straße und östlich der Nelkenstraße gelegenen Wohnbaufläche.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand durch den die Gebäude an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können. Weiterhin hat sich die bauliche Entwicklung in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets abweichend von den Bebauungsplänen ergeben. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen. Die Gemeinde Ketsch hält es daher für geboten, den Bebauungsplan „Neurott“ insgesamt neu zu fassen.

Die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zur GRZ sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden weitgehend aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen, wobei für die überbaubare Grundstücksfläche künftig eine Regeltiefe von 16 m angestrebt wird.

Die Neufassung des Bebauungsplanes bereitet damit keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Eine zusätzlich zulässige Versiegelung in der Größenordnung von 1.340 m² ergibt sich lediglich durch die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens.

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

9.1 Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Neurott“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete zusammen mit dem 1. Änderungsplan aus dem Jahr 1968 sowie mit weiteren Punktuellen Änderungsplänen die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der nördlich der Schwetzinger Straße und östlich der Nelkenstraße gelegenen Wohnbaufläche.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebe-

stand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Weiterhin hat sich die bauliche Entwicklung in Teilbereichen des Bebauungsplan-gebiets abweichend von den Bebauungsplänen ergeben. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Die Gemeinde Ketsch hält es daher für geboten, den Bebauungsplan „Neurott“ insgesamt neu zu fassen. Neben einer redaktionellen Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke auf eine Regeltiefe von 16 m aufzuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen. Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Versiegelung sind im Bereich der Wohnbaugrundstücke nicht beabsichtigt.

Als einzige grundlegende Änderung der bisherigen Inhalte der Bebauungspläne soll im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans ein Standort für einen zusätzlichen Kindergarten im Bereich bisheriger öffentlicher Grünflächen planungsrechtlich abgesichert werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Überplanung einer bislang bereits baulich genutzten Fläche bzw. einer Fläche mit bestehenden Baurechten beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden lediglich durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ zugelassen. Die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Da die durch den zusätzlichen Kindergarten zu erwartenden Geräuschemissionen spielender Kinder im Sinne des Immissionsschutzes nicht als Lärm zu bewerten sind, ergeben in Bezug auf den Immissionsschutz keine veränderten Anforderungen oder Auswirkungen.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen nur Anregungen zum bestehenden Autohaus und dessen planungsrechtlicher Absicherung vorgetragen. Die Gemeinde sieht die vorhandene gewerbliche Nutzung jedoch als Fremdkörper inmitten eines durch Wohnnutzung geprägten Gebiets, der auch bislang die planungsrechtliche Grundlage gefehlt hat. Eine Verfestigung dieser Situation soll daher zum Schutz des dominierenden Gebietscharakters vermieden werden. Die künftigen Festsetzungen orientieren sich daher weiterhin im Wesentlichen an den Festsetzungen des bislang dort gültigen Bebauungsplans.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf die Immissionssituation durch die nahe gelegene Autobahn hingewiesen. Diesem Hinweis wurde durch die Ergänzung von Maßnahmen zum Schallschutz vorgetragen. Die Lage der Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Weiterhin wurde auf die zu beachtenden Anforderungen in Bezug auf die das Planungsgebiet überspannende Freileitung hingewiesen. Dieser Stellungnahme wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Weitere Stellungnahmen, die der Planung grundlegend entgegen gestanden hätten, wurden nicht vorgetragen.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Standortalternativen für den geplanten Kindergarten bestehen aufgrund der Flächenverfügbarkeit lediglich in Form eines anderen Standortes innerhalb des bestehenden Grünzugs im Baugebiet Neurott. Bei einer anderen Anordnung des Kindergartens innerhalb des Grünzugs sind jedoch keine geringeren Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf, da die teilweise Inanspruchnahme von bislang bereits planungsrechtlich der Schule zugeordneten Flächen nur am gewählten Standort möglich ist.

Grundlegende Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da andere als die vorhandenen Nutzungen angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommen.

Ketsch, den 22.01.2018

Anlage 1

Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan "Neurott - Neufassung" - Fläche Kindergarten Stand 05.09.2017							
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“							
Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m²	Biotopwert Bestand Bestandswert		Entwicklung m²	Biotopwert Entwicklung Entwicklungswert	
Fläche Kindergarten							
1	Von Bauwerken bestandene Flächen (einschl. Nebenanlagen)	0	1	0	1.340	1	1.340
3	Gebüsch mittlerer Standorte	750	19	14.250	250	15	3.750
6	Fettwiese	1.730	13	22.490	0		0
7	Garten/Ziergrün	0		0	890	6	5.340
Grabensystem im Bruch							
7	Acker, intensiv genutzt	1.760	4	7.040			
9	Nasswiese	0	--	0	1.760	19	33.440
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		4.240		43.780	4.240		43.870
Differenz Bestand-Entwicklung							90
Ausgleichserfüllungsgrad in %							100