

GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ALTE SCHULE / RATHAUS“

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung

JULI 2021

Inhalt

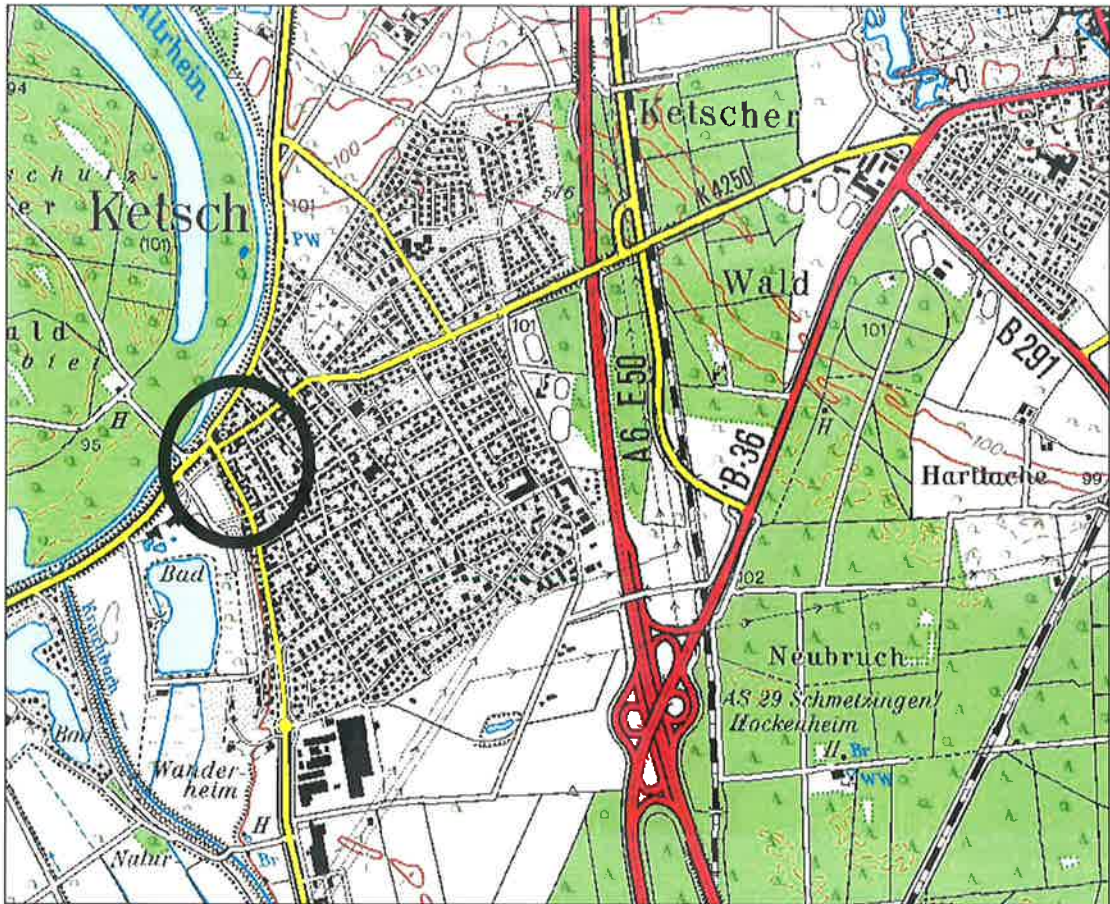
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	5
3.	Verfahren	5
4.	Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
	4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
	4.2. Flächennutzungsplan.....	7
5.	Schutzgebiete.....	7
6.	Ursprüngliches Baurecht	8
	6.1. Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“.....	8
	6.2. Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“	9
7.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	10
	7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	10
	7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	11
	7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
	7.4. Immissionsschutz	12
	7.5. Bodenschutz.....	13
8.	Planung	14
	8.1. Städtebauliche Konzeption	14
	8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
	8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
	8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	16
	8.2.3. Bauweise	17
	8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
	8.2.5. Flächen für Versorgungsanlagen	17
	8.2.6. Flächen für Nebenanlagen.....	17
	8.2.7. Immissionsschutz.....	17
	8.3. Örtliche Bauvorschriften	18
	8.3.1. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung.....	18
	8.3.2. Einfriedungen	18
	8.3.3. Anzahl der Stellplätze/ Garagen.....	18
	8.4. Verkehrserschließung.....	18
	8.5. Ver- und Entsorgung.....	19
	8.5.1. Versorgung.....	19
	8.5.2. Schmutzwasserableitung	19
	8.5.3. Niederschlagswasser	19

Gemeinde Ketsch, Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule/Rathaus“ *Satzungsfassung 19.07.2021*

8.6.	Grünordnung	19
	8.6.1. Flächenbilanz	19
	8.6.2. Grünordnerische Festsetzungen	21
8.7.	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
	8.7.1. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Fledermausarten	21
	8.7.2. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten	27
9.	Bodenordnung	30

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde Ketsch zwischen dem Rathaus und der Alten Schule.



Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.700 m² und wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 41 (Schwetzingener Straße), 145 und 146 (Neugasse)
- im Westen durch die östliche Grenze der Hockenheimer Straße (Flurstück 131/6)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 739/1, 6750, 6759, 6761 und 6759/1
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 145, 146 (Neugasse), 40 (Schulstraße), 6761 und 6762

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 147, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 150, 162, 166/1, 166/2, 175, 176, 177, 744/2, 6758 und 6760.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In der Gemeinde Ketsch besteht ein erheblicher Bedarf an Gemeinbedarfsflächen.

Einerseits stößt das Rathaus als Sitz der Verwaltung an seine räumlichen Grenzen. Es werden absehbar weitere Räumlichkeiten benötigt.

Andererseits ist auch für die in unmittelbarer Umgebung befindliche Grundschule „Alte Schule“ absehbar, dass deren Platzangebot ebenfalls für den künftig absehbaren Bedarf nicht ausreichen wird. Um den wachsenden Schülerzahlen gerecht zu werden sowie die Lernbedingungen zu verbessern, benötigt die Schule weitere Unterrichtsräume. Somit plant die Gemeinde eine Erweiterung des Rathauses als auch der Grundschule.

Derzeit liegt das Rathaus im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ und die Grundschule „Alte Schule“ im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier 1, 3. Änderung“. Die bislang dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben keine Erweiterung der öffentlichen Gebäude.

Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen Erweiterung des Rathauses und der Grundschule eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich. Insbesondere sind die überbaubaren Grundstücksflächen neu abzugrenzen.

Da eine Änderung der beiden bislang gültigen Bebauungspläne aufgrund einer die Bebauungsplanänderungen überschreitenden Grundstücksfläche redaktionell schwer nachvollziehbar wäre, soll die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Der neue Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die beiden bislang dort gültigen Bebauungspläne ersetzen.

3. Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der Grundschule und des Rathaus geschaffen werden. Da es sich dabei um eine Maßnahme zur Innenentwicklung bereits bebauter Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da:

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)

te) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Ungeachtet dessen werden alle für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beachtet.

Eine frühzeitige Beteiligung wurde auch ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan „Alte Schule/Rathaus“ wird der Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ im Bereich der Flurstücke 147, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 150, 166/1, 166/2, 175, 176, 177, 744/2, 6758 und 6760 sowie der Bebauungsplan „Ortskern-Teilbereich B“ im Bereich des Flurstücks 162 ersetzt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

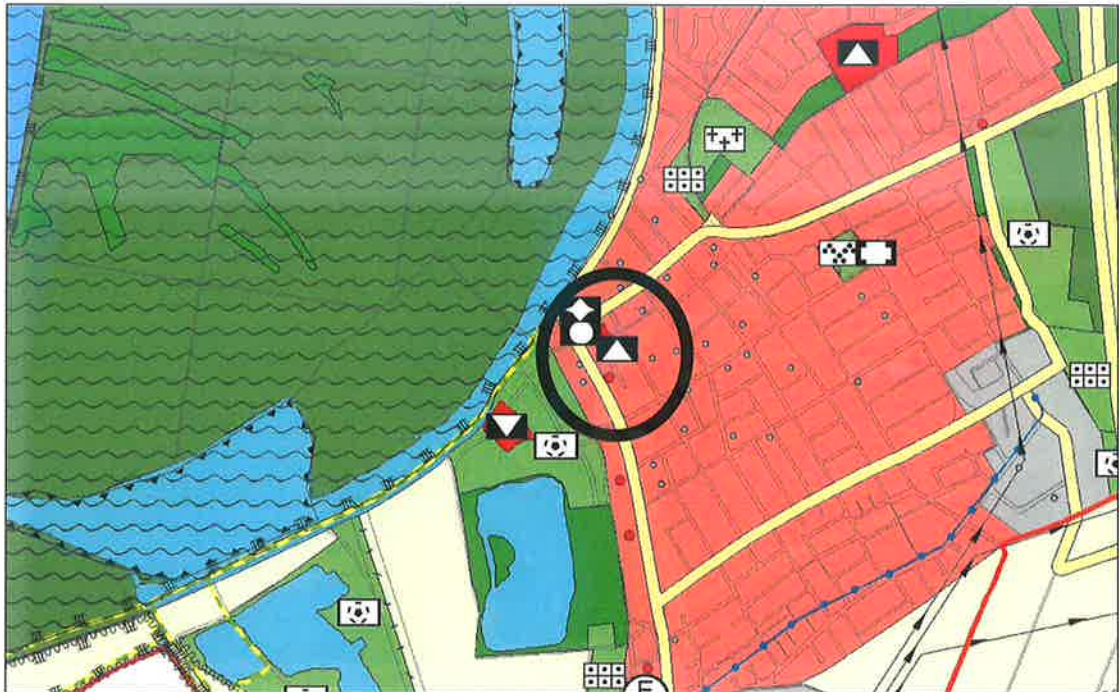


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Der Bebauungsplan passt sich an die Ziele der Raumordnung an.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „öffentliche Ordnung und Sicherheit“ dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

In Bezug auf fachrechtliche Schutzgebiete im Einwirkungsbereich des Plangebiets ergibt sich folgendes:

Naturschutzrecht

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserrecht

Im Plangebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Denkmalschutz

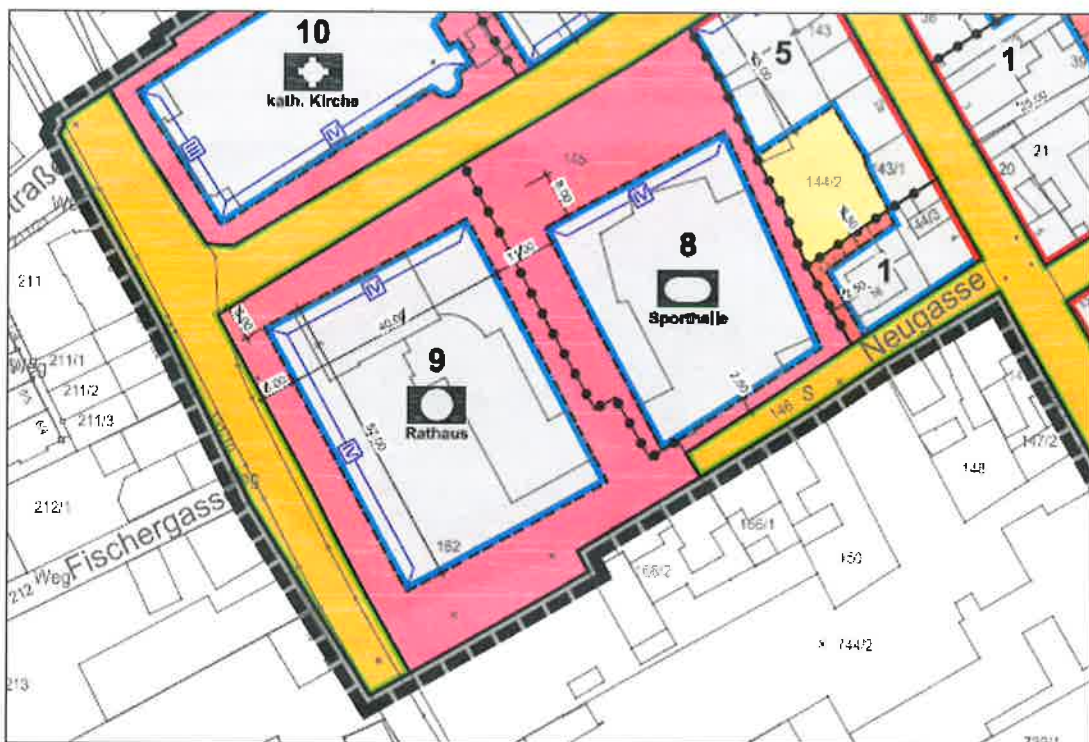
Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ aus dem Jahr 2008 und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier 1, 3. Änderung“ aus dem Jahr 2012.

6.1. Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen begrenzt. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur geschossflächenzahl sind nicht getroffen. Nebenanlagen sind in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In dem Bebauungsplan bestehen für diesen Teilbereich Aussagen zu Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Stellplätzen, Zufahrten und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist in dem Bebauungsplan geregelt, dass als Dachformen Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig sind. Zudem bestehen Ausnahmen hinsichtlich der Dachformen von

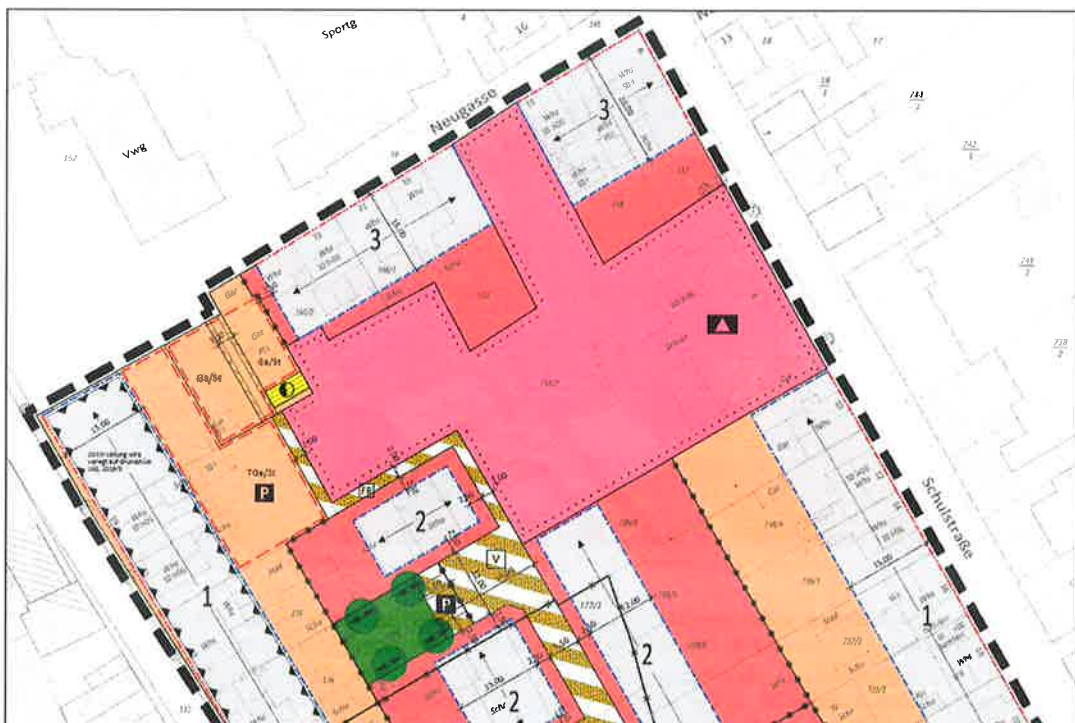
Gebäuden im rückwertigen Bereich. Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 45 Grad und bei zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden auf maximal 35 Grad begrenzt. Es bestehen Ausnahmen, in denen Dachneigungen bis 50 Grad zulässig sind und weitere Regelungen hinsichtlich der Dachformen von Nebenanlagen.

Des Weiteren sind in dem Bebauungsplan Regelungen zu Dachaufbauten, Dachüberständen und Dacheindeckung getroffen worden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bestehen außerdem zu Zwerchhäusern, Nebenanlagen und Einfriedungen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Fußweg, nicht überschreiten.

6.2. Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier 1, 3. Änderung“ und ist dort in verschiedenen Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ (2012)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist dort nicht ausgewiesen.

Der gemäß Planzeichnung abgegrenzte Teilbereich 3, entlang der Neugasse, ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und entlang der Straßen durch Baulinien festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gemäß der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Der gemäß Planzeichnung abgegrenzte Teilbereich 1, entlang der Hockenheimer Straße, ist als Mischgebiet ausgewiesen. Es bestehen Modifikationen hinsichtlich der nach BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und entlang der Straße durch Baulinien festgesetzt. In dem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Dabei ist das oberste Geschoss im Dachraum unterzubringen.

Sowohl in Teilbereich 1 (Mischgebiet) als auch in Teilbereich 3 (Allgemeines Wohngebiet) gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

In dem Bebauungsplan bestehen zudem Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen. Zudem enthält der Bebauungsplan Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist in dem Bebauungsplan geregelt, dass als Dachformen Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Dabei ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten. In Teilbereich 1 und 3 ist die Dachneigung auf mindestens 40 bis maximal 46 Grad begrenzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

Des Weiteren sind in dem Bebauungsplan Regelungen zu Dachaufbauten, Kniestock, Dachüberständen und Dacheindeckung getroffen worden.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen bestehen zu Zwerchhäusern, private Freiflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Fassadenbegrünung. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht übersteigen.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Gebäude Grundschule und Rathaus geprägt. Zudem befinden sich meist zweigeschossige Wohnhäuser und eine als Parkplatz genutzte Fläche im Plangebiet.

An das Plangebiet angrenzend sind weitere Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“, „Kirche“ und „Pfarramt“ vorhanden. Rings um das Plangebiet schließen sich zudem Wohnbebauungen und in geringer Anzahl gewerbliche Nutzungen an.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die angrenzende Schulstraße, die Hockenheimer Straße und die Schwetzingen Straße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Stichstraßen „Neugasse“ und „Hinter der alten Schule“. Der gegebene Ausbauzustand der Straßen ist für die bestehenden Nutzungen ausreichend.

Das Plangebiet kann durch die bestehenden Leitungsinfrastrukturen in den angrenzenden Straßen erschlossen werden. An der Hockenheimer Straße befindet sich eine Trafostation, die im Zuge von Leitungsverlegungsarbeiten erneuert und an der Straßenkante neu errichtet werden wird.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die alten Gebäude sowie die derzeit noch unbebauten Flächen und Gartenzonen im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude können einen Lebensraum für heimische Vogelarten, für gebäudebewohnende Fledermausarten und für sonstige Tierarten der Siedlungsräume darstellen.

Für Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, 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.

Im Vorgriff auf die für eine Schulerweiterung notwendigen Abbrucharbeiten hat die Gemeinde Ketsch für das an das Schulgelände angrenzende Grundstück in der Hockenheimer Straße 23 daher eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie eingeholt („Bebauungsplan „Alte Schule/Rathaus“, Ketsch, Vorhaben in der Hockenheimer Straße 23 – Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie“, erstellt durch Spang.Fischer.Natschka. GmbH, Wiesloch, 07.08.2020).

Bei den Gebäuden auf dem Grundstück Hockenheimer Straße 23 handelt es sich neben einem Wohnhaus mit angegliederten ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden auch um eine zu Beginn der 1960er Jahre errichteten Tabakscheune.

Bei den Bestandserfassungen zum Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten wurden einzelne Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in Zapfenlöchern der Stützbalken in der ersten und zweiten Ebene der Tabakscheune festgestellt. Darüber hinaus sind aufgrund der Ergebnisse der akustischen Ruferfassung Quartiere von Individuen der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), der Großen Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) und der Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) in der Tabakscheune nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der Brutvögel wurden zwei zur Brutzeit 2019 genutzte Nester eines Brutpaares der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) in der Tabakscheune erfasst. Zudem wurden je ein Brutplatz der Straßentaube (*Columba livia f. domestica*) und des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt.

Im Zuge der geplanten Abrissarbeiten ist daher davon auszugehen, dass Quartiere der Zwergfledermaus, der Kleinen und Großen Bartfledermaus, der Rauhautfledermaus sowie Niststätten der Rauchschwalbe, des Hausrotschwanzes und der Straßentaube zerstört werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der betroffenen Arten weitestgehend zu verhindern, werden Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Kapitel 8.6.3 dieser Begründung dargelegt.

7.4. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Als Schallquellen wirken die Hockenheimer Straße und die Schwetzingenstraße auf das Plangebiet ein. Beide Straßen weisen allerdings keine übermäßige Verkehrsbelastung auf.

Im Rahmen der Erstellung der bislang gültigen Bebauungspläne wurden Maßnahmen zum Schallschutz in Form von Vorgaben zur Dämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Bestandssituation aus, sodass an den bisherigen Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgehalten wird.

Gewerbelärm

Gewerbliche Schallquellen, die zu einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen könnten, sind im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Freizeitlärm

Angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine gemeindliche Sporthalle, die neben einer Nutzung für den Schulsport auch den örtlichen Sportvereinen zur Verfügung steht. Der Hauptzugangsbereich sowie die Stellplätze befinden sich jedoch auf der im Norden und somit auf der dem Planungsgebiet abgewandten Seite. Zudem ändert sich durch den Bebauungsplan nichts an der bislang schon gegebenen immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung.

Immissionen durch die schulische Nutzung

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen.

Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung gegenüber dem zu erwartenden Schall der Grundschule und hier insbesondere des Pausenhofs sind daher nicht erforderlich.

7.5. Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis auf einem Grundstück ein Altstandort (Obj. Nr. 2900 „Tabakwarenfabrik-Vilhauer“). Dieser Standort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert („A-Fall“ / Archivieren).

Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ in der Regel keine weiteren gutachterlichen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 177 der Altstandort „Brennstoffhandel Fischer“. Das Grundstück ist als Teilfläche des Altstandortes unter der Obj. Nr. 2901-001 als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet. Grundsätzlich ist hier mit abfallrelevanten Bodenmaterial zu rechnen. Sofern im Bereich dieser Altablagerung „Schweinsgraben“ bei Aushubarbeiten anfallender Boden oder Auffüllungsmaterial wieder auf den Grundstücken verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet werden muss, ist für dieses Material eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit zu ermitteln.

Werden bei den Bodenaushubmaßnahmen anthropogene Auffüllungen festgestellt und/oder Bodenverunreinigungen im Untergrund festgestellt, die geruchlich und/oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt das Ziel der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für die Schule und das Rathaus. Nähere Überlegungen zur Ausformung der Erweiterungen des Rathauses bestehen jedoch bislang noch nicht.

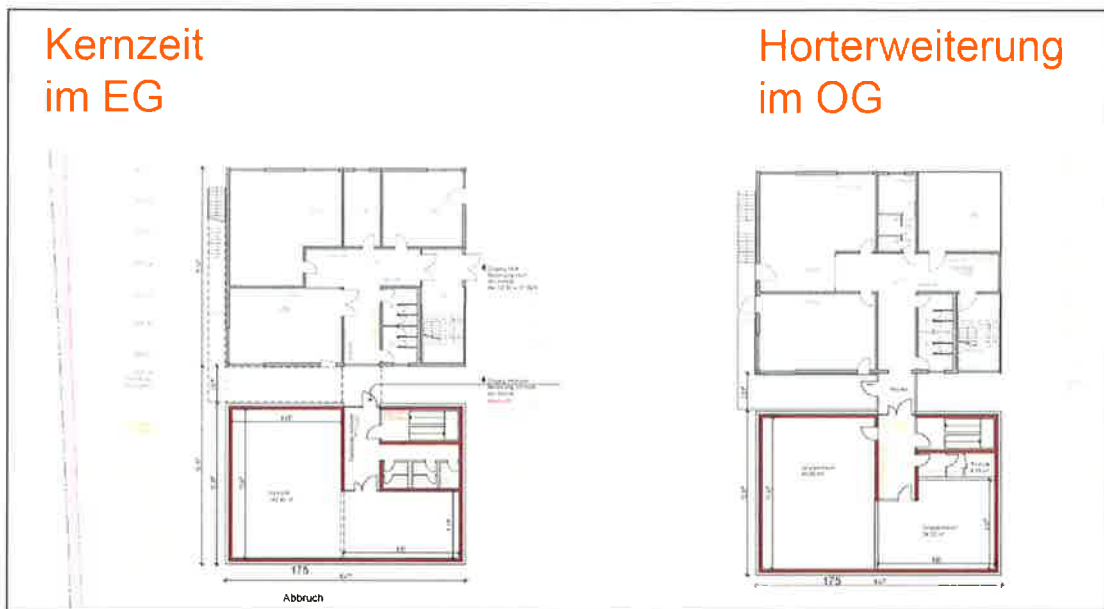
Zur Erweiterung der Schule wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Nach Prüfung mehrerer Varianten wird eine Erweiterung der Schule nach Westen durch einen sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden neuen Gebäudeflügel vorgesehen.



Geplante Erweiterung der „Alten Schule“ (Maier Architekten, Hockenheim)

Die Umsetzung der Planungskonzeption zur Erweiterung der „Alten Schule“ erfordert einen Abriss der Tabakscheune auf dem Anwesen Hockenheimer Straße 23.

Ergänzend ist zwischen dem Erweiterungsbau der „Alten Schule“ und der Hockenheimer Straße der Neubau von zwei Baukörpern für die Hort- und Kernzeitbetreuung vorgesehen. Der nördliche Baukörper ist dabei bereits aufgrund des dringenden Bedarfs an Betreuungsplätzen realisiert worden.



Realisierte und geplante Neubebauung für die Kernzeit- und Hortbetreuung (Maier Architekten, Hockenheim)

Die Umsetzung der Planungskonzeption zum geplanten Neubau eines zweiten Gebäudes für die Kernzeit- und Hortbetreuung erfordert einen Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Anwesen Hockenheimer Straße 23. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde bereits im Sommer 2020 abgebrochen.

Eine konkrete Festlegung auf die aktuell verfolgte Planungskonzeption soll im Bebauungsplan allerdings nicht erfolgen. Mit dem Bebauungsplan sollen vielmehr die Möglichkeiten zur Realisierung der Vorhaben erweitert werden. Bisherige Schranken aus den bislang gültigen Bebauungsplänen sollen – soweit für sie keine zwingende städtebauliche Anforderlichkeit gegeben ist – aufgegeben werden.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret vorgesehenen Nutzung der Gemeinde Ketsch wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet geändert.

Die Gemeinbedarfsflächen für die Gemeindeverwaltung und die Schule bleiben weiterhin bestehen und werden erweitert.

Um flexiblere Nutzungsoptionen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zu ermöglichen, werden in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindeverwaltung“ neben den allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise auch Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ sind zugleich neben den allgemein zulässigen Schulen und sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sonstige soziale und für kulturelle Zwecke zugelassen werden.

Die bisherige Mischgebietsfläche entlang der Hockenheimer Straße entfällt im nördlichen Abschnitt und wird in die Flächen für Gemeinbedarf einbezogen. Der dortige Gebäudebestand ist ohnehin bereits überwiegend abgebrochen. Der südliche Teil wird unter Berücksichtigung des Bestands in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen, da dort aufgrund der gegebenen Grundstücksstruktur auch künftig keine gemischte Nutzung zu erwarten ist.

Die Allgemeinen Wohngebiete an der Neugasse werden beibehalten, jedoch entsprechend der tatsächlichen Nutzungszuordnung geringfügig neu abgegrenzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden aus dem Vorgängerbebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ nahezu unverändert übernommen. Allerdings werden dort künftig Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen. Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sind bereits bislang allgemein zulässig. Somit wird dort neben einer Wohnnutzung auch eine Ausweitung der schulischen Nutzung oder der Nutzung durch die Gemeindeverwaltung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig sein. Diese Änderungen sind erforderlich, um den in der Gemeinde Ketsch bestehenden erheblicher Bedarf an Gemeinbedarfsflächen auch durch eine Hinzuziehung bislang wohnbaulich genutzter Flächen Rechnung tragen zu können. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schule und des Rathauses geschaffen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe können im Gegensatz zum Vorgängerbebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ ausnahmsweise zulässig sein, da die Erforderlichkeit der Modifikation des Baugebiets nach der BauNVO für diese Anlagen nicht gegeben ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind weiterhin aufgrund des besonderen Störpotentials und dem zu erwartenden Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans „Quartier 1, 3. Änderung“ zum Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen. Die Festsetzungen für das bisherige Mischgebiet werden an die Bestimmungen des Allgemeinen Wohngebiets angeglichen. Die damit einhergehende Minderung der maximal zulässigen Versiegelung ist hinnehmbar, da eine GRZ von 0,6 ohnehin auf den Grundstücken angesichts des Zuschnitts der Flächen nicht sinnvoll auszuschöpfen war.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsflächen neu eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsflächen entsprechend dem Bestand auf 3 Vollgeschosse begrenzt, um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt. Ergänzt wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. Die Festsetzungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Gemeinbedarfsflächen orientieren sich an der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Mit der Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass sich auch künftige Erweiterungen von Rathaus und Schule in die Umgebungsbebauung einfügen werden.

8.2.3. Bauweise

Der Vorgängerbebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ weist derzeit eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Der tatsächliche Bestand weist allerdings teilweise statt einer offenen Bauweise teilweise einen einseitigen, teilweise auch einen beidseitigen Grenzanbau auf.

Da der seitliche Grenzanbau Teil der ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen ist, soll künftig auf entgegengesetzt gerichtete Festsetzungen verzichtet werden. Zugleich soll jedoch auch kein Grenzanbau erzwungen werden. Diese wäre zwar für die Wohngebäude durchaus städtebaulich angebracht; im Falle einer Einbeziehung der bislang wohnbaulich genutzten Flächen in eine Nutzung durch Rathaus und Schule jedoch nicht.

Daher wird im gesamten Bebauungsplangebiet auf Festsetzungen zur Bauweise verzichtet.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig für das gesamte Planungsgebiet und somit auch für die Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt jedoch eine erhebliche Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Damit soll eine Erweiterung der öffentlichen Gebäude auch in den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete möglich werden. Der gegebene Spielraum der Vorgängerbebauungspläne reicht zur Erweiterung der öffentlichen Gebäude nicht aus.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Ausweisung von Baulinien, entsprechend dem Vorgängerbebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“, besteht aufgrund der vorgesehenen Offenhaltung von Nutzungsoptionen nicht.

8.2.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Die in der Planzeichnung dargestellte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des künftigen Standorts einer bereits bestehenden Trafostation.

8.2.6. Flächen für Nebenanlagen

Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Sie können somit im gesamten Planungsgebiet zugelassen werden.

8.2.7. Immissionsschutz

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der Hockenheimer Straße und der Schwetzingen Straße werden für das Plangebiet die

Festsetzungen der beiden Vorgängerbebauungspläne zum passiven Schallschutz übernommen, jedoch redaktionell neu gefasst.

Zugleich wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, wonach von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

8.3.1. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Die zulässige Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach werden für die Allgemeinen Wohngebiete aus dem Vorgängerbebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ übernommen. Auch hinsichtlich der Dachneigung werden die Festsetzungen aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen, welcher diese auf mindestens 40 bis maximal 46 Grad begrenzt.

Des Weiteren werden die in dem Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ getroffenen Regelungen zu Dachaufbauten, Kniestock, Dachüberständen und Dacheindeckung nahezu vollständig übernommen und lediglich redaktionell entsprechend den in Ketsch an anderer Stelle gültigen Regelungen geändert.

Festsetzungen zu Hauptfirstrichtungen werden aufgrund der tatsächlich bestehenden heterogenen Bebauung nicht aus den Vorgängerbebauungsplänen übernommen.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden Festsetzungen zu den Dachneigungen neu aufgenommen. Diese werden auf die bislang maximal gegebenen Dachneigungen begrenzt.

8.3.2. Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen mit einer maximal zulässigen Höhe von 2 m gemessen ab Oberkante Fußweg entspricht der Regelung, die bereits im Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ getroffen wurde.

8.3.3. Anzahl der Stellplätze/ Garagen

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch, wodurch kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsstraßen Schwetzingen Straße, Schulstraße, Neugasse, Hinter der alten Schule und Hockenheimer Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

8.5. Ver- und Entsorgung

8.5.1. Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Straßen erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Für die bestehende Trafostation, die unabhängig von der Planung zur Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen zu ersetzen ist, ist ein Ersatzstandort an der Hockenheimer Straße festgesetzt.

8.5.2. Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser kann wie bislang in die bestehenden Kanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Auch bei einer verstärkten Nutzung des Planungsgebiets durch Gemeinbedarfseinrichtungen ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

8.5.3. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung wird unverändert in die Kanäle im Bereich der bestehenden Straßen eingeleitet.

Das bei möglichen Neubauten anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung um ein kommunales Vorhaben handelt, der Kommune. Diese ist gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

8.6. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

8.6.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12.120 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche mit großen Parkplatzflächen und kleinen Gartenflächen. Die Fläche ist in einem für ein Wohn- und Gemeinbedarfsgebiet typischen Maß versiegelt.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Gemeinde Ketsch, Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule/Rathaus“
 Satzungsfassung 19.07.2021

Nutzung	Bisheriges Baurecht BP „Ortskern Teilbereich B“	Bisheriges Baurecht BP „Quartier 1“	Künftiges Baurecht	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>				
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 + Überschreitung bis max. 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	1.450 m ²	1.360 m ²	- 90 m ²
Mischgebiete (GRZ 0,6 + Überschreitung bis max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	2.130 m ²	--	- 2.130 m ²
Flächen für Gemeinbedarf (ohne GRZ)	3.630 m ²	3.060 m ²	--	+ 1.010 m ²
Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,6 + Überschreitung bis max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	--	7.700 m ²	
Verkehrsflächen	--	130 m ²	--	- 130 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	--	20 m ²	20 m ²	0
Summe versiegelte Fläche	3.630 m²	6.790 m²	9.080 m²	- 1.340 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>				
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	970 m ²	910 m ²	- 60 m ²
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	--	530 m ²	--	- 530 m ²
Grünflächen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf bei GRZ 0,6 + Überschreitung bis max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	--	1.930 m ²	+ 1.930 m ²
Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“	-	190 m ²	190 m ²	--
Summe unversiegelte Flächen	0	1.690 m²	3.030 m²	+ 1.340 m²
Gesamtsumme	12.110 m²		12.110 m²	0

Rechnerisch ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine Minderung der maximal zulässigen Versiegelung um 1.340 m². Insofern sind in Folge der Planung keine grundlegenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Allerdings wurde die maximal zulässige Versiegelung bislang nicht ausgeschöpft.

8.6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Auf Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 0,6 in den Flächen für Gemeinbedarf ist auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 40 % bzw. mindestens 20 % der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleiben muss.

Zur Vermeidung möglicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig. Ein zwingendes Verbot von Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink oder Blei wird städtebaulich als nicht erforderlich erachtet.
- Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass ein Abbruch der bestehenden Tabakscheune auf dem Grundstück Hockenheimer Straße 23 erfolgen wird. Im Zuge dieser Abrissarbeiten ist daher davon auszugehen, dass Quartiere der Zwergfledermaus, der Kleinen und Großen Bartfledermaus, der Rauhautfledermaus sowie Niststätten der Rauchschnalbe, des Hausrotschwanzes und der Straßentaube zerstört werden.

8.7.1. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Fledermausarten

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der betroffenen Fledermausarten weitestgehend zu verhindern, werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Trotz dieser Maßnahmen kann jedoch bezüglich der Kleinen Bartfledermaus, der Großen Bartfledermaus und der Rauhautfledermaus nicht mit der erforderlichen Prognosesicherheit garantiert werden, dass die geplanten Ersatzquartiere von den betroffenen Individuen der drei Arten erkannt und angenommen werden. Zudem ist eine Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen beim Abriss der Tabakscheune auch unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung nicht vollständig auszuschließen.

Hinsichtlich der Fledermäuse musste daher ergänzend eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und vorsorglich von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Individuen) eingeholt werden. Diese Ausnahmegenehmigung wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Naturschutzbehörde, mit Datum vom 05.11.2020, erteilt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Gemäß der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (Spang.Fischer. Natschka., Wiesloch, 07.08.2020) werden folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Maßnahme V 1:

Ökologische Baubegleitung beim Abriss der Tabakscheune

Der Abriss der Tabakscheune muss von Beginn an und über die gesamte Dauer des Abrisses unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Während des Abrisses kontrolliert werden sowohl die im Innern der Tabakscheune befindlichen Quartiermöglichkeiten (Zapfenlöcher, Spalten im Mauerwerk) als auch die Spalten im Mauerwerk in der Nordwest- und Südostfassade der Tabakscheune.

Es ist davon auszugehen, dass die Erschütterungen und der Lärm der durch die Abrissarbeiten entsteht, dazu führen, dass die noch in der Tabakscheune befindlichen Fledermausindividuen diese selbständig verlassen werden.

Sollten dennoch im Rahmen der ökologischen Baubegleitung beim Abriss der Tabakscheune Fledermäuse geborgen werden, werden die Tiere fachgerecht versorgt.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie ist jedoch Auflage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020 und damit rechtlich gesichert.

Maßnahme V 2:

Zeitliche Beschränkung des Abrisses der Tabakscheune auf September eines Jahres

Für den Abriss der Tabakscheune stellt der September sowohl hinsichtlich der Brutvögel als auch hinsichtlich der Fledermäuse einen weitgehend konfliktarmen Zeitpunkt dar.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie ist jedoch Auflage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020 und damit rechtlich gesichert.

Maßnahme V 3:

Verwendung von fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung

Da nächtliches Kunstlicht Fledermäuse grundsätzlich in ihrer nächtlichen Aktivität beeinflusst, ist bei der Planung der Außenbeleuchtung auf dem künftigen neuen Schulgelände die Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtungsanlagen zu berücksichtigen. Zudem ist die Anzahl der Lampen und Leuchten auf ein absolut erforderliches Minimum zu reduzieren. Vorzugsweise ist ein dynamisches Beleuchtungssystem zu verwenden, das sich nur bei Bedarf einschaltet. Bevorzugt verwendet werden sollten warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von 3000 bis 4100 Kelvin, da Leuchten mit ausgeprägtem Blauanteil, wie kaltweiße LEDs, die Lichtverschmutzung deutlich erhöhen, da blaues Licht leichter in die Atmosphäre streut

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: „Für Außenbeleuchtungen sind nur bedarfsgesteuerte Beleuchtungssysteme mit warm-weißen oder neutral-weißen LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von 3000 bis 4100 Kelvin zulässig.“

Für die Begrenzung der Anzahl der Lampen und Leuchten auf ein absolut erforderliches Minimum besteht keine Festsetzungsmöglichkeit. Sie ist jedoch Auflage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020 und damit rechtlich gesichert.

Maßnahme V 4:

Entfernung der Dachziegel im Vorfeld der Abrissarbeiten

Zwei Tage vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Tonziegel händisch vom Dach zu entfernen. Einzelne Ziegel werden dabei nach innen in die Tabakscheune geworfen um Erschütterungen und Lärm zu erzeugen und so eine Vergrämung von potenziell in den Quartiermöglichkeiten befindlichen Fledermäusen herbeizuführen.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie ist jedoch

Auflage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020 und damit rechtlich gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (Spang.Fischer. Natschka., Wiesloch, 07.08.2020) werden folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der ökologischen Funktion der festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse und der Brutvögel erforderlich:

Maßnahme A 1:

Schaffung von Spaltenquartieren im Sparrendach

Im Dachboden der "Alten Schule" sind zwei Spaltenquartiere im Sparrendach anzubringen. Die Holzbretter sollten jeweils eine Größe von mindestens 1,0 m² besitzen, so dass bei der Herstellung von zwei dieser Quartiere eine für Fledermäuse potenzielle nutzbare Quartierfläche von mindestens 2,0 m² entsteht.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Festsetzung der Fläche, in der die Maßnahme umzusetzen ist: „Anlage von zwei Spaltenquartieren im Sparrendach mit einer für Fledermäuse potenziell nutzbaren Quartierfläche von mindestens je 1,0 m² gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan vom 07.08.2020 (Maßnahme A 1).“

Zur Sicherung der Umsetzung wird zudem festgesetzt, dass in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ die Neuerrichtung baulicher Anlagen erst zulässig ist, wenn die Maßnahme umgesetzt ist.

Maßnahme A 2:

Schaffung von Spaltenquartieren im Sparrenfeld

Im Dachboden der "Alten Schule" sind insgesamt fünf Quartiere im Dachboden der "Alten Schule" so anzubringen, dass den Fledermäusen zusammen eine Spaltenquartierfläche in den Sparrenfeldern von 2,5 m² zur Verfügung steht. Die Anbringung erfolgt in unterschiedlichen Höhen und Dachseiten. Je zwei der Quartiere werden an der Nordost- und Südwestseite des Raumes angebracht. Ein Quartier wird an der Nordwestseite befestigt. So stehen den Fledermäusen unterschiedlich temperierte Hangplätze zur Verfügung.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Festsetzung der Fläche, in der die Maßnahme umzusetzen ist: „Anlage von fünf Spaltenquartieren im Sparrenfeld mit einer für Fledermäuse potenziell nutzbaren Quartierfläche von mindestens je 0,5 m² gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan vom 07.08.2020 (Maßnahme A 2).“

Zur Sicherung der Umsetzung wird zudem festgesetzt, dass in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ die Neuerrichtung baulicher Anlagen erst zulässig ist, wenn die Maßnahme umgesetzt ist.

Maßnahme A 3:

Schaffung von zwei Einflugöffnungen zum Dachboden

Um den Fledermäusen den Zugang zum Dachboden der "Alten Schule" zu ermöglichen, muss das nach Südwesten ausgerichtete Dachfenster des Dachbodens zur Einflugöffnung umgebaut werden. Etwas versetzt zu dem zur Einflugöffnung umgebauten Dachfenster ist eine zweite Einflugöffnung an der nach Südwesten ausgerichteten Dachseite anzubringen.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Festsetzung der Fläche, in der die Maßnahme umzusetzen ist: „Umbau von zwei nach Südwesten ausgerichtete Dachfenster des Dachbodens zu Einflugöffnungen für Fledermäuse gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan vom 07.08.2020 (Maßnahme A 3).“

Zur Sicherung der Umsetzung wird zudem festgesetzt, dass in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ die Neuerrichtung baulicher Anlagen erst zulässig ist, wenn die Maßnahme umgesetzt ist.

Maßnahme A 4:

Schaffung von Spaltenquartieren im Traufbereich der "Alten Schule"

Auf den hölzernen Dachkisten im Traufbereich des südlichen Gebäudeteils der Grundschule "Alte Schule" werden an der Nordost-, Südost-, Südwest- und Nordwestfassade des Gebäudeteils zwei innen sägeraue, naturbelassene Bretter montiert.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Festsetzung der Fläche, in der die Maßnahme umzusetzen ist: „im Traufbereich der „Alten Schule“ sind Spaltenquartiere für Fledermäuse mit einer Spaltenquartierhöhe von 0,40 m, im Übrigen gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan vom 07.08.2020 (Maßnahme A 4), zu schaffen.“

Die Vorgabe einer Spaltenquartierhöhe von 0,40 m (statt 0,20 m) ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020.

Zur Sicherung der Umsetzung wird zudem festgesetzt, dass in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ die Neuerrichtung baulicher Anlagen erst zulässig ist, wenn die Maßnahme umgesetzt ist.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands

Bezüglich der Kleinen Bartfledermaus, der Großen Bartfledermaus und der Rauhautfledermaus kann jedoch nicht mit der erforderlichen Prognosesicherheit garantiert werden, dass die herzustellenden Spaltenquartiere im Dachboden und im Traufbereich der Grundschule "Alte Schule" bereits beim Abriss der Tabakscheune von den betroffenen Individuen der drei Arten als Quartiere erkannt und angenommen werden. Neben einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (siehe oben) wird daher zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Kleiner und Großer Bartfledermaus sowie der Rauhautfledermaus die folgende Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahme) erforderlich:

Maßnahme F 1:

Schaffung von Spaltenquartieren am neuen Schulgebäude

Zu Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Zwergfledermaus, der Kleinen Bartfledermaus, der Großen Bartfledermaus und der Rauhautfledermaus sind mindestens 22 Spaltenquartiere am geplanten neuen Schulgebäude zu schaffen.

Diese sollten zum Teil als Einbaukästen in der Fassade, zum Teil als Fledermausbretter an der Fassade gestaltet werden. Zudem sind Attikaquartiere beziehungsweise Quartiere in die Dachverblendung im Flachdach des geplanten Schulneubaus zu integrieren.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: „In der

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ sind bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen mindestens 22 Spaltenquartiere für Fledermäuse in Form von Einbaukästen in der Fassade, als Fledermausbretter an der Fassade sowie als Attikaquartiere beziehungsweise Quartiere in die Dachverblendung eines Flachdachs, gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan vom 07.08.2020 (Maßnahme F 1) zu schaffen.“

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird ergänzend festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten sind.

Weiterhin werden – aufbauend auf der artenschutzrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung des RP Karlsruhe vom 05.11.2020 – Ausnahmen von den durch die artenschutzrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung abgedeckten Festsetzungen zugelassen, allerdings nur unter der Voraussetzung einer vorherigen Zu-
stimmung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Obere Naturschutzbe-
hörde. Damit soll insbesondere dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Rahmen des Vollzugs der Maßnahme bzw. des zugehörigen Moni-
torings Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Änderung der Maßnahmen er-
forderlich machen können.

8.7.2. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten

Für die bei einem Abbruch des Tabakschuppens betroffenen Vogelarten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Straßentaube

Im Vorhabenbereich wurde bei Begehungen 2019 die Brut eines Straßentaubenpaares unter dem Dach der Tabakscheune festgestellt.

Die Straßentaube kann fast überall am Gebäude an schwer zugänglichen Stellen in hohen Lagen, wie halbdunklen Innenräumen, Dachkästen, Mauerlöchern, Simsens, Balkonen und unbenutzten Außentreppen brüten und tritt dabei auch häufig als Koloniebrüter auf. Ausweichmöglichkeiten sind damit an den angrenzenden Gebäuden reichlich vorhanden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Straßentaube bleibt daher ohne die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Hausrotschwanz

Das in einer Nische am Wohnhaus festgestellte Hausrotschwanznest wurde in der Brutzeit 2019 nicht genutzt. Jedoch wurde häufiger ein Pärchen der Art im Innenhof gesichtet. Wo sich der Brutplatz des Paares 2019 befand, wurde jedoch nicht festgestellt. Der Hausrotschwanz gilt sowohl bundes- als auch landesweit als ungefährdet. Dennoch wird gemäß der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie („Bebauungsplan „Alte Schule/Rathaus“, Ketsch, Vorhaben in der Hockenheimer Straße 23 – Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstu-

die“, Spang.Fischer.Natschka. GmbH, Wiesloch, 07.08.2020) folgende Maßnahme erforderlich:

Maßnahme A 6:

Aufhängen von drei Nistkästen für den Hausrotschwanz

Es werden drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz an geeigneten Stellen an Gebäuden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich ausgebracht.

Zu den näheren Anforderungen wird auf die Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 07.08.2020 verwiesen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: *„In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“, in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindeverwaltung“ oder im angrenzenden Allgemeine Wohngebiet sind mindestens drei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.“*

Rauchschwalben

Für den geplanten Erweiterungsbau des Schulgebäudes wird der Abbruch eines Tabakschuppens auf einem südwestlich an das bestehende Schulgelände angrenzenden Grundstück erforderlich. In dieser Tabakscheune auf diesem Grundstück wurden 2019 Fortpflanzungs- und Ruhestätten eines Rauchschwalbenbrutpaares festgestellt.

In der zugehörigen artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Vorhaben mit Stand vom 07. August 2020 wurde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Rauchschwalbe die Ausbringung von Nisthilfen für die Art vorgesehen. Die Maßnahme sollte in der Scheune eines Landwirts in ca. 200 m Luftlinie Entfernung zur Tabakscheune durchgeführt werden. Dieser Maßnahme stehen allerdings rechtliche Bedenken entgegen, da von Seiten des Landwirts eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder eine entsprechende Baulast abgelehnt wurde. Rein schuldrechtliche Verträge hingegen genügen nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

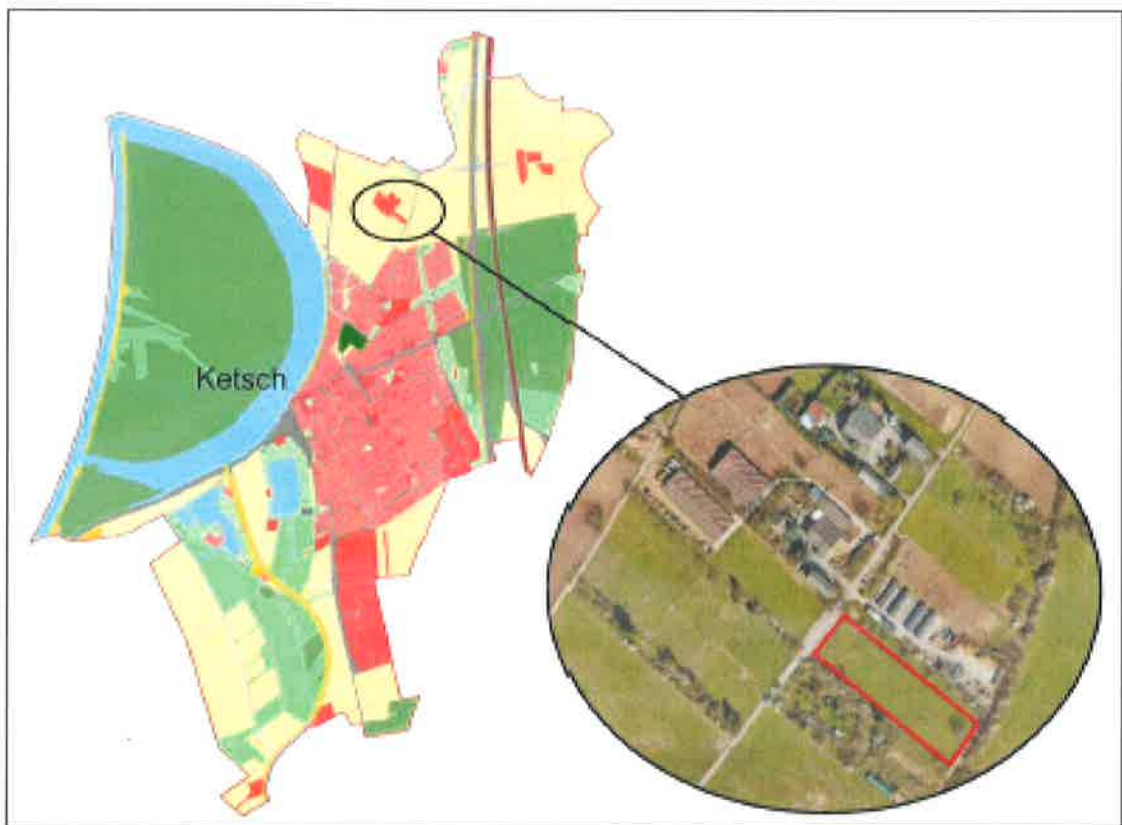
Da unter diesen Voraussetzungen die in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie formulierte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Rauchschwalbe nicht rechtssicher umgesetzt werden kann, wurde als Alternative dazu mit Schreiben vom 14.04.2021 ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde Rhein-Neckar-Kreis gestellt. Die beantragte artenschutzrechtliche Ausnahme wurde mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.07.2021 erteilt.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschnalbe (FCS-Maßnahmen) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der artenschutzrechtlichen Ausnahme:

Maßnahme F2:

Errichtung eines Pferdeunterstandes mit Nisthilfen für die Rauchschnalbe

Die FCS-Maßnahmen für die Rauchschnalbe werden auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 6079 realisiert. Das Flurstück umfasst ca. 6.400 m² und befindet sich nördlich des Ketscher Ortsetters in einer Distanz von rund 1.700 m Luftlinie zum Plangebiet. Derzeit ist das Grundstück als Teil einer Sommerkoppel für Pferde genutzt. Unmittelbar nordöstlich und nordwestlich des Flurstücks befinden sich die Gebäude eines Reiterhofes. Die dortigen Pferdeeställe werden regelmäßig von zahlreichen Brutpaaren der Rauchschnalbe als Niststätten genutzt.



Lage des Flurstücks Nr. 6079 nördlich von Ketsch. Aus: Anlage zum Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Beschreibung der Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschnalbe“ (Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, April 2021)

Auf dem Flurstück Nr. 6079 wird ein Unterstand für Pferde errichtet, um darin Nisthilfen für die Rauchschnalbe zur Verfügung zu stellen. Der Unterstand weist die Grundmaße von 3 m x 5 m und eine Höhe von 4 m auf. Als Standort für den Unterstand wurde ein Platz unter einem großen Walnussbaum nahe

der südöstlichen Flurstücksgrenze gewählt. Im Unterstand werden Nistgelegenheiten für mindestens zwei Brutpaare der Rauchschwalbe geschaffen. Dazu werden in jeder Hälfte des Unterstandes je eine Schwalbenbox mit Kunstnest und ein Schwalbenwinkel angebracht.

Zu den näheren Anforderungen an die Ausgestaltung des Pferdeunterstands wird auf die Anlage zum Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Beschreibung der Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschwalbe“ (Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, April 2021) verwiesen.

Maßnahme F3:

Anlage einer Schwalbenpfütze

Für die Anlage ihrer Nester benötigt die Rauchschwalbe feuchte Pfützen, Flachgewässer oder ähnliche Stellen mit offenem Boden (Lehm, Erde oder Schlamm). Durch die Maßnahme wird ein Angebot dieser Strukturen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Pferdeunterstand (Maßnahme Nr. F2) gewährleistet. Die Anlage der Pfütze wird ebenfalls auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 6079 in ca. 35 m Entfernung zum Unterstand realisiert.

Zu den näheren Anforderungen an die Ausgestaltung der Schwalbenpfütze wird auf die Anlage zum Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Beschreibung der Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschwalbe“ (Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, April 2021) verwiesen.

Die Maßnahmen sind bis zu Beginn der auf den Abriss der Tabakscheune folgenden Brutsaison der Rauchschwalbe umzusetzen. Die Anbringung der Nisthilfen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt und können daher nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen F2 und F3 wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt. Die beantragte artenschutzrechtliche Ausnahme wurde mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.07.2021 erteilt. Damit ist eine ausreichende rechtliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gegeben, zumal die Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt werden.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich. Ein möglicher Grunderwerb durch die Gemeinde erfolgt freihändig.

Bürgermeisteramt Ketsch, den 19.07.2021


Kapfenstein, Bürgermeister

