

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAU-
VORSCHRIFTEN
„NEUROTT – NEUFASSUNG,
1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

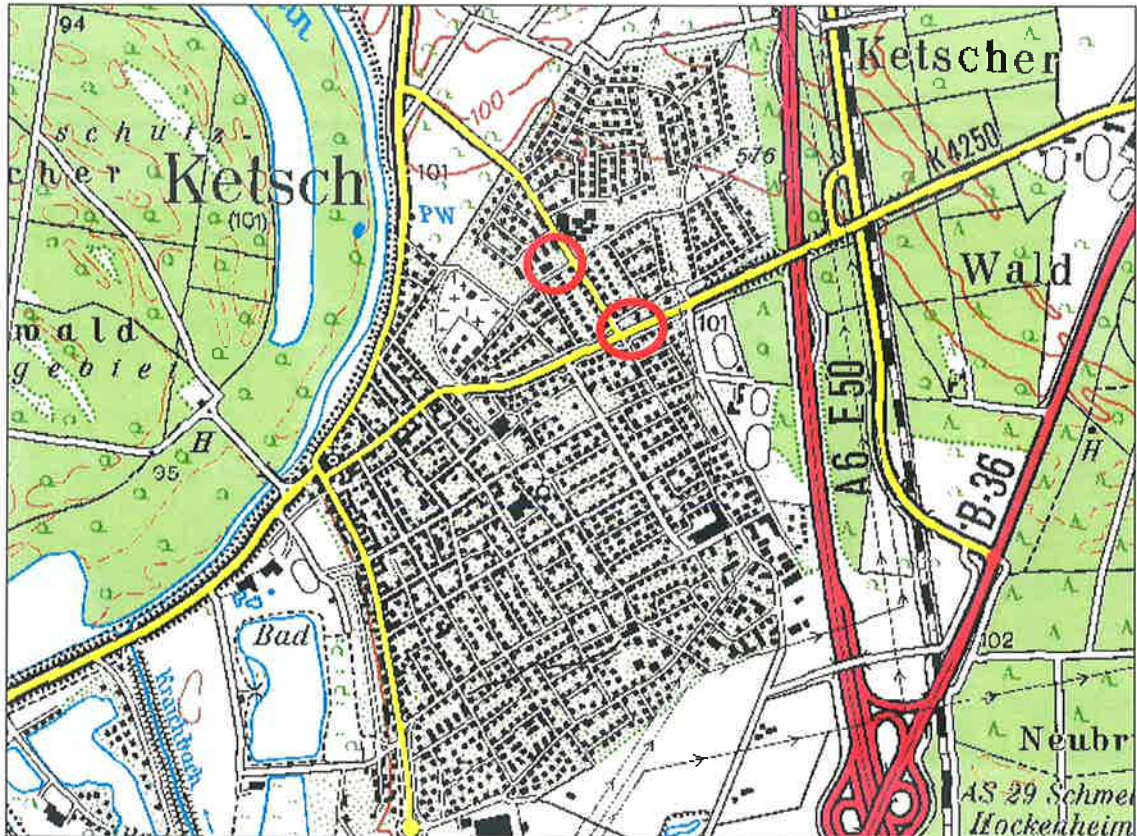
JUNI 2021

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	6
6. Bisheriges Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	7
7.1 Vorhandene Nutzungen	7
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
7.3 Vorhandene Erschließung	10
7.4 Immissionsschutz	11
8. Planung	11
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
8.1.4 Bauweise	13
8.2 Immissionsschutz	13
8.3 Verkehrserschließung	14
8.4 Örtliche Bauvorschriften	14
8.5 Grünordnung	15
8.6 Artenschutz	17
8.7 Versorgung	19
8.8 Entwässerung	19
9. Bodenordnung	19

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Innerortsbereich der Gemeinde Ketsch an der Mannheimer Straße, in der Nähe der Neurott-Gemeinschaftsschule, und umfasst zwei Teilbereiche.



Lage des Planungsgebietes

Der nördliche Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 3830
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 816/20 und 3806/1
- im Süden durch die nördliche Grenze der Gartenstraße, Flurstück 3525
- im Osten durch die westliche Grenze der Mannheimer Straße, Flurstück 3905

Der Teilbereich 1 umfasst das Flurstück 816/5 vollständig.

Der südliche Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Neurottstraße, Flurstück 3799
- im Westen durch die östliche Grenze der Mannheimer Straße, Flurstück 3599
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3798/1
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3797

Der Teilbereich 2 umfasst das Flurstück 3798 vollständig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit die Flurstücke 816/5 und 3798.

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

In der Gemeinde Ketsch besteht ein erheblicher Bedarf an Plätzen für eine Kinderbetreuung. Trotz der vorgesehenen Neuerrichtung eines Kindergartens angrenzend östlich der Neurottschule wird eine Beibehaltung eines ursprünglich nur als Provisorium gedachten Kindergartens an der Ecke Gartenstraße/Mannheimer Straße erforderlich.

Absehbar kann aber auch bei einer Beibehaltung des ursprünglich nur als Provisorium gedachten Kindergartens an der Ecke Gartenstraße/Mannheimer Straße der mittelfristig zu erwartende Bedarf an Kindergartenplätzen nicht gedeckt werden. Daher soll zusätzlich eine bislang als Cross-Strecke für Fahrräder genutzte Fläche an der Ecke Mannheimer Straße/Schwetzingen Straße als Kindergartenstandort für einen viergruppigen Kindergarten ausgewiesen werden. Die bisherige Nutzung soll innerhalb des Baugebiets in den dort bestehenden Grünzug verlagert werden.

Beide Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neurott – Neufassung“, der am 22.01.2018 als Satzung beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan setzt beide Flächen als öffentliche Grünflächen fest. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans scheidet aus, da die Grundzüge der Planung berührt wären.

Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen beide Flächen als Flächen für Gemeinbedarf, jedoch mit einer in Hinblick auf längerfristige Entwicklungsoptionen differenzierten Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ bzw. „soziale und kulturelle Einrichtungen“ ausgewiesen werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung von dauerhaften Bebauungsmöglichkeiten für bislang als Grünflächen festgesetzte Grundstücke im Innenbereich. Die Bebauungsplan-Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen des § 13a 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 genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) 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 und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

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

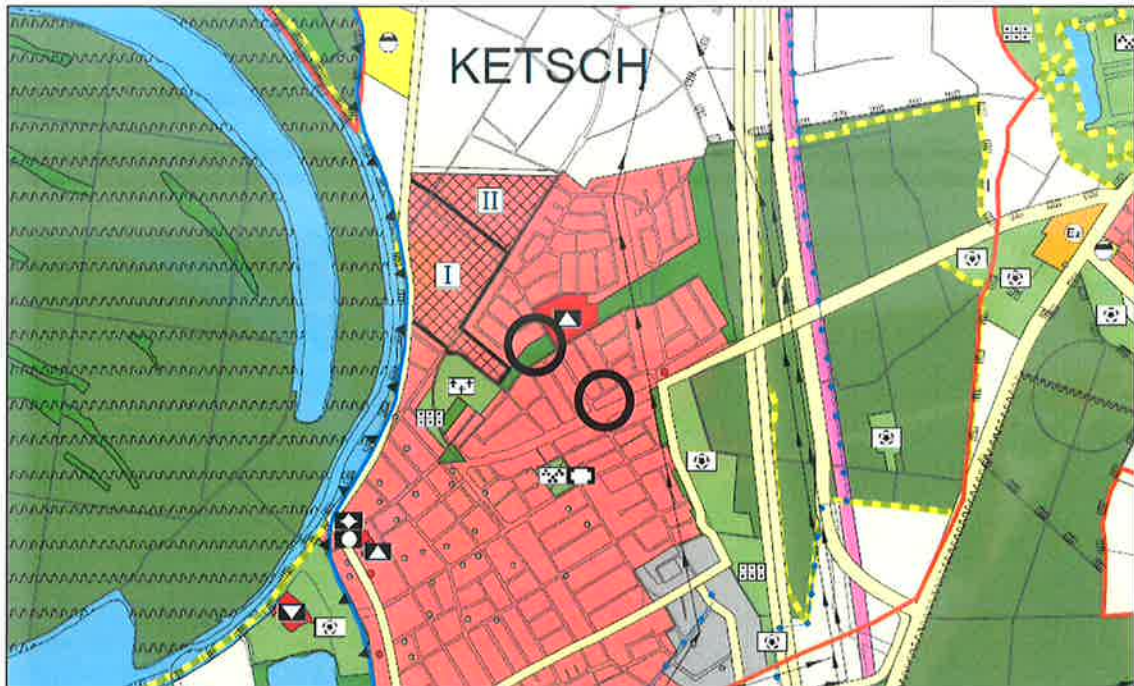
Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Teilbereich 2 als Wohnbaufläche dar. Als typische Wohnfolgeeinrichtung ist ein Kindergarten auf der Ebene des Flächennutzungsplans auch ohne gesonderte Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf innerhalb einer Wohnbaufläche zu verorten. Der Bebauungsplan kann damit für diesen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Teilbereich 1 ist Teil einer sich in West-Ost-Richtung entlangziehenden durchgehende Grünverbindung. In der Realität ist die Grünverbindung durch den bestehenden Kindergarten und die Schule bereits jetzt nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Gleichwohl sieht der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim gemäß seiner Stellungnahme vom 09.03.2021 auch den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an. Eine Be-

richtung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird vom Nachbarschaftsverband nicht als erforderlich erachtet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

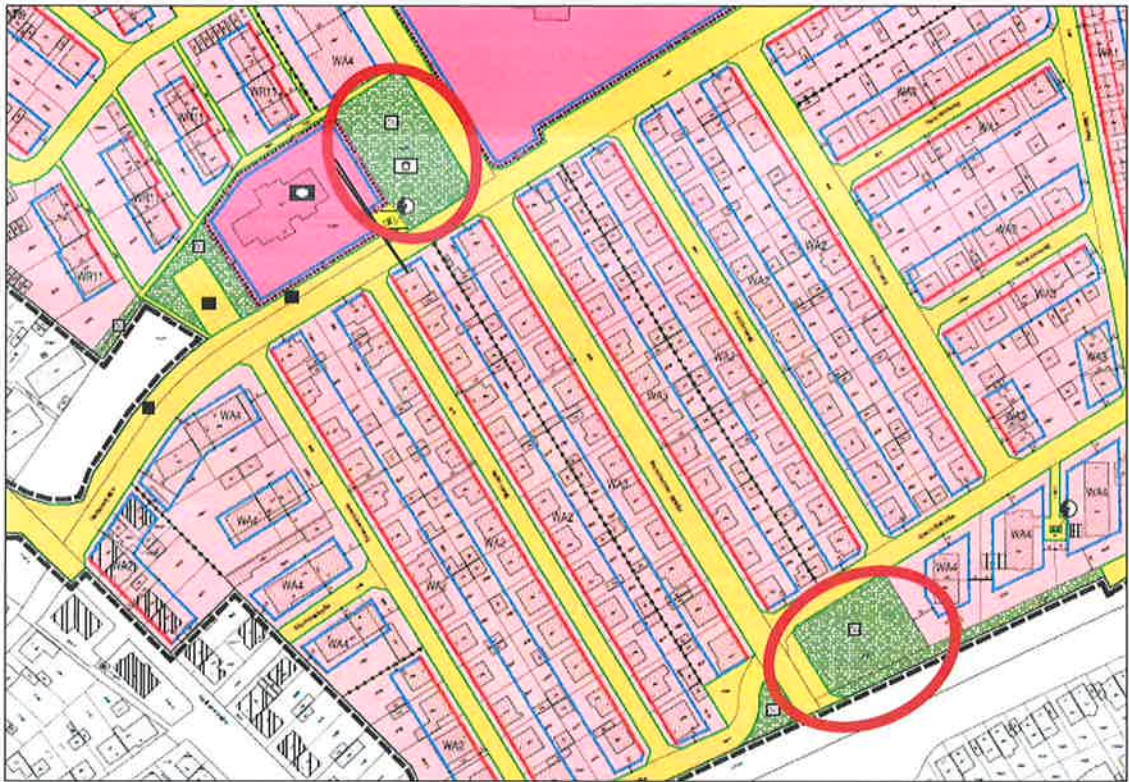
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neurott-Neufassung“ mit Rechtskraft vom 25.01.2018. Dieser Bebauungsplan setzt beide Flächen als öffentliche Grünflächen fest. Der Teilbereich 1 an der Ecke Mannheimer Straße/ Gartenstraße ist diese Festsetzung durch die Zweckbestimmung „Kinderspielpatz“ ergänzt. Im Teilbereich 2 an der Ecke Mannheimer Straße/Schwetzingener Straße ist zudem – entsprechend des örtlich gegebenen Bestands – im südwestlichen Bereich eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Bebauungsplan „Neurott-Neufassung“ (Ausschnitt)

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

Im nördlichen Teilbereich 1 an der Ecke Gartenstraße/Mannheimer Straße besteht bereits ein in Form von Containern als Provisorium errichteter Kindergarten.

Westlich des nördlichen Teilbereichs 1 grenzt ein bestehender Kindergarten an das Plangebiet an. Das nördliche Umfeld ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neurott – Neufassung“ mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Östlich des Teilbereichs 1 befinden sich ein öffentlicher Parkplatz und die Neurott-Gemeinschaftsschule.

Die Fläche des Teilbereichs 2 an der Ecke Mannheimer Straße/Schwetzingen Straße ist bislang als Cross-Strecke für Fahrräder genutzt. Im Umfeld des südlichen Teilbereichs 2 befinden sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neurott – Neufassung“ überwiegend Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten.

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Beide Teilbereiche befinden sich innerhalb eines durch Einzel- und Doppelhäuser mit der zugehörigen rückwärtigen Gartenzone geprägten Wohngebiets. Im Umfeld der nördlichen Teilfläche bestehen zudem öffentliche Grün- und Freiflächen der umgebenden Gemeinbedarfsnutzungen.

Der nördliche Teilbereich 1 zeigt sich als mit Containern bebautes Grundstück mit einer durch die Nutzung als Kindergarten intensiv genutzten Frei- und Grünfläche.

Der Teilbereich 2 ist eine unbebaute Freifläche, die als Cross-Strecke für Fahrräder intensiv genutzt wird. Der Platz wird im Südosten, Südwesten und Nordwesten von einer Hainbuchenhecke begrenzt. Die Grenze zu den im Nordwesten anschließenden Gärten der Bestandsbebauung bildet ein Gebüsch, das sich unter anderem aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Gemeinem Flieder (*Syringa vulgaris*) zusammensetzt. Relativ zentral im Vorhabenbereich steht ein Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium japonicum*). Darüber hinaus befinden sich vereinzelt Sträucher auf der Fläche. Das hügelige Gelände wird geprägt von einer Fettwiese, die von vegetationsfreien Fahrspuren durchzogen wird. An den nach Süden ausgerichteten Rampen der aufgeschütteten Hügel aus sandigem Substrat ist die Vegetation teils spärlich ausgebildet, in den übrigen Bereichen ist eine dichte Vegetationsdecke vorhanden.



Blick über das Untersuchungsgebiet von der Rampe in der nordöstlichen Ecke aus (aufgenommen am 17.04.2020). Aus: Spang.Fischer.Natschka, Artenschutzrechtliche Bewertung, November 2020)

Insbesondere für den Teilbereich 2 mit einem Mosaik aus Gehölzen, offenen Bodenflächen und Gras-Kraut-Flächen kann 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.

Daher hat die Gemeinde Ketsch für das Gelände der BMX-Bahn eine artenschutzrechtliche Bewertung eingeholt („*Bebauungsplan „Neurott – Neufassung, 1. Änderung“, Ketsch, Neubau eines Kindergartens an der Ecke Schwetzingener Straße / Mannheimer Straße – Artenschutzrechtliche Bewertung*“, erstellt durch Spang.Fischer.Natschka. GmbH, Wiesloch, November 2020).

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Bestandserfassungen hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Brutvögel und Wildbienen durchgeführt.

Reptilien- oder Amphibienarten

Vorkommen von Reptilien- oder Amphibienarten wurden im Vorhabenbereich nicht festgestellt.

Brutvogelarten

Von Brutvogelarten wird der Vorhabenbereich vorwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Darüber hinaus wurden ein Revierzentrum der Amsel sowie ein Revierzentrum der Mönchsgrasmücke in der Hecke im Nordosten des Vorhabenbereichs festgestellt. Bei diesen Brutvogelarten handelt es sich um zwei störungsunempfindliche Arten der Siedlungsräume, für die Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind.

Wildbienen

Die vegetationsfreien Rampen auf dem BMX-Platz aus sandigem Substrat bieten insgesamt sehr gute Nistplatzbedingungen für erdnistende Wildbienenarten mit Siedlungsschwerpunkt im trockenwarmen, strukturreichen Offenland (Magerrasen, Ruderalstellen), beziehungsweise in Sandgebieten (Sandrasen, offene Sande). Bei der Erfassung der Wildbienen wurden insgesamt 68 Arten im Vorhabenbereich festgestellt. Davon werden 18 Arten in den Roten Listen oder Vorwarnlisten Deutschlands und / oder Baden-Württembergs geführt. Alle Wildbienenarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Im Anhang IV der FFH-Richtlinie ist jedoch keine Wildbienenart aufgeführt; ein europarechtlich strenger Schutz besteht dementsprechend für Wildbienen nicht.

Die auf der Fläche nachgewiesene Silber-Sandbiene (*Andrena argentata*) gilt landesweit als vom Aussterben bedroht (Kategorie 1). Sie wurde bei der Begehung im Juni mit einzelnen männlichen Exemplaren beim typischen Suchflug über sandigen Flächen des Weges im Eingangsbereich des BMX-Platzes nachgewiesen. Der Suchflug deutet darauf hin, dass Nester an dieser Stelle im Boden vorhanden sind. Die Art ist eine Charakterart der Sandgebiete (Binnendünen) der nördlichen Ober-

rheinebene. Sie ist nicht an eine bestimmte Pollenquelle gebunden. Geeignete Pollenquellen sind unter anderem auch Gehölze (zum Beispiel der Weißdorn). Landesweit gilt sie zwar als vom Aussterben bedroht, jedoch ist sie in der Rheinebene Nordbadens in Sandgebieten stellenweise sehr zahlreich anzutreffen.

Vier weitere festgestellte Arten, die Vierbindige Furchenbiene (*Halictus quadricinctus*), die Südliche Goldfurchenbiene (*Halictus submediterraneus*), die Geriefte Steilwand-Schmalbiene (*Lasioglossum limbellum*) und die Weißfleckige Wespenbiene (*Nomada alboguttata*), werden in Baden-Württemberg als stark gefährdet (Kategorie 2) eingestuft. Die Vierbindige Furchenbiene (*Halictus quadricinctus*) und die Südliche Goldfurchenbiene (*Halictus submediterraneus*) werden dabei in den klimatisch begünstigten Flusstälern von Rhein und Neckar regelmäßig nachgewiesen. Die Geriefte Steilwand-Schmalbiene (*Lasioglossum limbellum*) ist eine Charakterart von Lößgebieten und besiedelt Hohlwege und Lößabbrüche. Die Weißfleckige Wespenbiene (*Nomada alboguttata*) entwickelt sich bei zwei Wirtsbienen, die ungefährdet sind oder regelmäßig nachgewiesen werden können.

Zwei weitere Arten, die Schuppenhaarige Kegelbiene (*Coelioxys afra*) und die Filzzahn-Blattschneiderbiene (*Megachile pilidens*), gelten bundesweit und landesweit als gefährdet (Kategorie 3). Sie besiedeln strukturreiche Flächen warmer Lagen und kommen in der Rheinebene regelmäßig vor, sind aber nicht bundesweit verbreitet.

Die Winzige Zwergsandbiene (*Andrena pusilla*) ist aufgrund weniger Nachweise in Deutschland beziehungsweise Baden-Württemberg mit dem Status „D“ (Datenlage unzureichend) eingestuft: Sie besiedelt vor allem warme Tieflagen und kommt in Baden-Württemberg überwiegend in der Rheinebene und im Kraichgau vor.

Neun Arten sind in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste (Kategorie V). Sie sind typische Arten von strukturreichem Grünland (*Anthidiellum strigatum*, *Colletes simillis*, *Lasioglossum lativentre*, *Melitta leporina*, *Nomada fulvicornis*) oder haben eine weite Verbreitung in Baden-Württemberg, sind aber im nördlichen Deutschland selten (*Bombus sylvarum*). *Megachile circumcincta* besiedelt Sandgebiete. Teils sind diese Arten auf spezielle Pollenquellen als Larvennahrung angewiesen.

Zwei Arten (*Halictus scabiosae* und *Xylocopa violacea*) stehen zwar auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs, werden aktuell jedoch an vielen Stellen in Baden-Württemberg zahlreich nachgewiesen.

7.3 Vorhandene Erschließung

Teilbereich 1:

Verkehrlich ist der Teilbereich sowohl durch die östlich angrenzende Mannheimer Straße als auch durch die südlich angrenzende Gartenstraße erschlossen. Der Zugang zum Kindergarten erfolgt bisher von der Gartenstraße aus.

Auch die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Ableitung des Abwassers ist bereits vollständig vorhanden. In der Südwestlichen Ecke des Planungsgebiets besteht zudem eine Trafostation, die zu erhalten ist.

Teilbereich 2:

Dieser Teilbereich ist verkehrlich durch die Neurottstraße im Norden und die Mannheimer Straße im Westen erschlossen. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Schwetzingen Straße besteht nicht.

Das Plangebiet kann durch die bestehende Leitungsinfrastruktur der Neurottstraße erschlossen werden.

7.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Bei dem wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt es sich um den Verkehrslärm der ca. 730 m von Teilbereich 1 und 530 m von Teilbereich 2 östlich verlaufenden A 6. Zudem wirken der Schall der Mannheimer Straße und der Schwetzingen Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen der Neufassung des bisher gültigen Bebauungsplans „Neurott“ wurde aufgrund der Verkehrslärmbelastung der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ermittelt. Hierbei wurde – aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung – festgestellt, dass erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) bzw. für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bestehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde daher im Bebauungsplan „Neurott – Neufassung“ Vorgaben nach DIN 4109-2: 2016-07 für die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume festgesetzt.

Da nicht alle Fassaden in gleicher Weise von Schall beaufschlagt sind und gegebenenfalls abschirmende Wirkungen durch Nachbargebäude gegeben sind, wurde im Bebauungsplan die Möglichkeiten zugelassen, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kennznisgabeverfahren 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. Planung

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich 1:

Der Teilbereich 1 ist im bislang gültigen Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Tatsächlich wird die Fläche

jedoch durch eine provisorischen, in Containerbauweise erstellten Kindergarten genutzt. Die Baugenehmigung für diesen Kindergarten ist befristet.

Ursprünglich war vorgesehen, das Provisorium spätestens mit der Inbetriebnahme des künftigen Kindergartens östlich der Neurottschule wieder aufzugeben. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der Neubau eines Kindergartens östlich der Neurottschule den aktuellen Bedarf nicht vollumfänglich decken können wird. Daher soll planungsrechtlich die Option eröffnet werden, das bestehende Provisorium auch über die bisherige Befristung hinaus nutzen zu können.

Zudem befinden sich die Container des provisorischen Kindergartens im Eigentum der Gemeinde, so dass eine alternative Nachfolgenutzung – z.B. nach einem zusätzlichen Neubau an der Ecke Mannheimer Straße/Schwetzingen Straße – in Betracht kommt. Nachdem auch Bedarf an Räumen für örtliche Vereine besteht, wird die Fläche des derzeitigen provisorischen Kindergartenstandorts als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Eine nähere Konkretisierung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder möglich noch erforderlich.

In Bezug auf den Immissionsschutz müssen auch ohne nähere Regelungen im Bebauungsplan an den nächstgelegenen Immissionsorten die dort maßgebenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Teilbereich 2:

Ausgehend vom mittelfristig absehbaren Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung wird die im bislang gültigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung von öffentlichen Grünfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ geändert.

Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartens zu ermöglichen, sobald die Zahl der zu betreuenden Kinder sinken sollte oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, können ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilbereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Damit sollen ausreichend große Kindergartengebäude errichtet werden können. Die festgesetzte GRZ umfasst dabei grundsätzlich auch die Fläche von Terrassen, soweit sie als Teil des Hauptbaukörpers zu werten sind.

Zugleich werden maximal II Vollgeschosse zugelassen. Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan „Neurott – Neufassung“ und den dort getroffenen Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen, wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Gesamtversiegelung von 0,6 begrenzt.

Hauptgebäude (einschließlich zugehöriger Terrassen) und Stellplätze dürfen somit maximal 60 % der Grundstücksfläche einnehmen

Da Spielflächen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu sehen sind, wird ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf maximal 0,9 überschritten werden darf. Damit soll insbesondere eine ausreichende Fläche für die Anlage von Kinderspielflächen ermöglicht werden.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine flexible Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ jeweils eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Teilbereichs 1 hält zu den angrenzenden Flächen einen Abstand von mindestens 2,5 m ein und nimmt damit die straßenseitige Baugrenze der südlich angrenzenden Wohnbebauung auf. Im Übrigen ergibt sich der Abstand von 2,50 m aus den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabständen.

Im Teilbereich 2 hält die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der östlichen Nachbarbebauung zu der südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 10 m ein. Für die übrigen Seiten des Teilbereichs 2 wird ein Grenzabstand von 2,5 m festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung der Neufassung des Ursprungsbebauungsplans für die dem Teilbereich 2 gegenüberliegende Nachbarbebauung.

8.1.4 Bauweise

Angesichts der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird keine städtebauliche Erforderlichkeit für Regelungen zur Bauweise gesehen. Im nördlichen Teilbereich können damit Gebäude bis ca. 58 m Länge entstehen.

8.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm werden inhaltlich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 7.4), jedoch aufgrund der konkret möglichen Zuordnung der erforderlichen Maßnahmen zu den Einzelflächen redaktionell neu gefasst.

Für den nördlichen Teilbereich 1 sind somit aufgrund der maßgebenden Beurteilungspegel von 60 – 65 dB(A) die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III einzuhalten.

In dem südlichen Teilbereich 2 ist die Verkehrslärmbelastung höher. Im Bereich

dieser Fläche sind aufgrund der maßgebenden Beurteilungspegel von 65 – 70 dB(A) die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV einzuhalten.

Kindergarten

Soweit innerhalb der künftigen Flächen für Gemeinbedarf Einrichtungen für die Kinderbetreuung entstehen, ist maßgebend, dass gemäß § 22 Bundesimmissionschutzgesetz die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Dementsprechend werden keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastungen in der Schwetzingen Straße und der Mannheimer Straße sind die durch eine Nutzung durch Kinderbetreuungseinrichtungen hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre untergeordnet. Insofern ist nicht von einer städtebaulich relevanten Zunahme der Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

Sonstige Nutzungen

Durch den Bebauungsplan werden auch sonstige kulturelle oder sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen zulässig. Diese müssen an den nächstgelegenen Immissionsorten die dort maßgebenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete einhalten. Ein gesonderter Regelungsbedarf im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

8.3 Verkehrserschließung

Beide Teilflächen sind bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind weder erforderlich noch vorgesehen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen übernommen, da in Knotenpunktsbereichen und zu Nachbargrenzen zu einer Wohnbebauung auch für die angestrebten Nutzungen ein Regelungsbedarf gesehen wird.

Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden demgegenüber für die angestrebten Nutzungen als städtebaulich nicht erforderlich erachtet, da die angestrebten Nutzungen ohnehin in Sonderbauten unterzubringen sein werden, die sich von ihrem Charakter her von den umgebenden Wohngebäuden unterscheiden. Die Regelungen zur Dachgestaltung werden daher nicht aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

8.5 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.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.060 m² auf und zeigt sich zum Teil als bereits bebaute Fläche mit Außenspielfläche (Teilbereich 1), sowie als unbebaute und als Cross-Strecke für Fahrräder genutzte Fläche (Teilbereich 2). Für den Teilbereich 1 ist jedoch – planungsrechtlich – zunächst von einem Rückbau der derzeitigen Versiegelung durch den provisorischen Kindergarten auszugehen, zumal die erteilte Baugenehmigung befristet ist.

Durch die Planung ergeben sich folgende Veränderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	gemäß bisherigem BP „Neurott – Neufassung“	gemäß Änderungs-BP	Differenz zwischen bisherigem und künftigen Planungsrecht
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Verkehrsfläche	190 m ²	190 m ²	--
Gebäudefläche (bei GRZ 0,5)	--	1.940 m ²	+ 1.940 m ²
Sonstige versiegelte bzw. versiegelbare Flächen (Überschreitung der GRZ bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	390 m ²	+ 390 m ²
Sonstige Nebenflächen (Bestand bzw. bei Planung: Überschreitung der GRZ bis 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.150 m ²	1.160 m ²	- 990 m ²
Nicht versiegelte bzw. nicht versiegelbare bzw. nicht durch Nebenanlagen nutzbare Flächen	1.720 m ²	380 m ²	- 1.340 m ²
Gesamtsumme	4.060 m²	4.060 m²	0

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 2.330 m²), aufgrund der Rodung einzelner Gehölze sowie durch die Zerstörung eines Lebensraums für Wildbienen zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da sich die ergänzende Bebauung sich in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen

wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen bzw. den Eintrag dieser Metalle in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.
- Zum Schutz der Vögel ist für großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung nur die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas zulässig.

Der baubedingte Lebensraumverlust von Wildbienen, insbesondere der Eingriff in den Lebensraum der Silber-Sandbiene, einer Art des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg, kann gemäß der zum Bebauungsplan erstellten artenschutzrechtlichen Bewertung (Spang.Fischer. Natschka, November 2020) innerhalb des Baugebiets „Neurott“ im Rahmen der seitens der Gemeinde vorgesehenen Neuanlage eines BMX-Platzes im Grünzug zwischen Garten- und Fichtenstraße mittels folgender Maßnahmen kompensiert werden:

- Anlage von offenen Bodenstellen auf sandigem Substrat

Für die Silber-Sandbiene ist insbesondere die Schaffung offener Bodenstellen auf sandigem Substrat zur Anlage ihrer Niströhren erforderlich. Aufgrund des Verbreitungsschwerpunktes der Art in der Rheinebene Nordbadens wird davon ausgegangen, dass die Art zahlreich in Ketsch und Umgebung vorkommt und somit geeignete Lebensräume schnell von Individuen aus dem räumlichen Zusammenhang besiedelt werden.

Im Rahmen der Wiederherstellung des BMX-Platzes entstehen vergleichbare Strukturen aus sandigem Material (Hügel, Rampen) mit vegetationsfreie Stellen, die von der Silber-Sandbiene wieder als Lebensraum genutzt werden können.

Aber auch andere erdnistende Wildbienenarten, wie beispielsweise die in Baden-Württemberg stark gefährdeten Arten Vierbindige Furchenbiene, Südliche Goldfurchenbiene und Geriefte Steilwand-Schmalbiene profitieren von der Anlage offener Bodenstellen.

Um die Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erhöhen ist ein Standort am Siedlungsrand für den neuen BMX-Platz empfehlenswert.

- Herstellung einer Magerwiese

Die Silber-Sandbiene ist nicht an Vorkommen bestimmter Blütenpflanzen gebunden. Mit der Herstellung einer Magerwiese anstelle einer Fettwiese auf dem

neuen BMX-Platz kann jedoch die Ansiedlung einer Vielzahl von Wildbienenarten gefördert werden.

- Anlage einer Hochstaudenflur

Es bietet sich an, an geeigneten Stellen auf dem neuen BMX-Platz Hochstaudenfluren anzulegen und diese nur im zweijährigen Turnus und gestaffelt zu mähen, um auch für Stängelnister geeignete Lebensräume herzustellen

Die Verlagerung des BMX-Platzes in den Grünzug zwischen Gartenstraße und Fichtenstraße ist gemäß dem Bebauungsplan „Neurott – Neufassung“ grundsätzlich zulässig und bedarf daher keiner gesonderten planungsrechtlichen Absicherung.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden vor dem Hintergrund des Bedarfs an Einrichtungen für die Kinderbetreuung und sonstige Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke sowie der Planungsabsicht, die BMX-Bahn an anderer Stelle im Baugebiet „Neurott“ neu anzulegen, hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.6 Artenschutz

Durch die Planung können sich gemäß der zum Bebauungsplan eingeholten artenschutzrechtlichen Bewertung („*Bebauungsplan „Neurott – Neufassung, 1. Änderung“, Ketsch, Neubau eines Kindergartens an der Ecke Schwetzingen Straße / Mannheimer Straße – Artenschutzrechtliche Bewertung*“, erstellt durch Spang.Fischer.Natschka. GmbH, Wiesloch, November 2020) Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Arten ergeben. Es ist zu gewährleisten, dass ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden wird.

Brutvögel

Bei der Bestandserfassung der Brutvögel wurde je ein Revierzentrum der Amsel und der Mönchsgrasmücke im Gebüschbestand am nordöstlichen Rand des Vorhabenbereichs festgestellt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die erforderliche Beseitigung von Hecken und Gehölzen im Vorhabenbereich im Zeitraum zwischen 01. Oktober eines Jahres und 28. Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Ein baubedingtes Töten oder Verletzen von flugunfähigen Nestlingen oder Gelegen von Brutvögel ist daher auszuschließen. Ein baubedingtes Töten oder Verletzen von flugfähigen Individuen ist unter Berücksichtigung des natürlichen Fluchtverhaltens auszuschließen.

Anlage- oder betriebsbedingt erhöht sich das Tötungsrisiko für Vögel nicht, da die Errichtung von Gebäuden im Vorhabenbereich eine Ergänzung zu bereits bestehenden Einrichtungen und Nutzungsstrukturen im Siedlungsbereich darstellt, an die die im Umfeld vorkommenden Brutvögel gewöhnt sind.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hinsichtlich der Brutvögel ist daher auszuschließen.

Mit der Entfernung des Gebüschstreifens im Nordosten des Vorhabenbereichs entfallen je ein Brutrevier der Amsel und der Mönchsgrasmücke. Bei beiden Arten handelt es sich um häufige Kulturfolgerarten, die ihre Nester frei in Sträuchern und Bäumen anlegen, ohne dafür auf das Vorhandensein von Höhlen und Nischen angewiesen zu sein (Freibrüterarten). Es ist daher davon auszugehen, dass für die beiden betroffenen Brutpaare Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geht auch ein Teil des vorhandenen Nahrungshabitats verloren. Dabei handelt es sich jedoch aufgrund der geringen Größe des Vorhabenbereichs nicht um ein essentielles Nahrungs- oder Teilhabitat von Brutvogelarten. Zudem sind in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Vorhabenbereich gleichwertige Nahrungshabitats in den Gärten sowie den Grünflächen entlang der Schwetzingen Straße vorhanden.

Vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind somit auszuschließen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der Vögel ist auszuschließen.

Wildbienen

Alle Wildbienenarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Im Anhang IV der FFH-Richtlinie ist keine Wildbienenart aufgeführt; ein europarechtlich strenger Schutz besteht dementsprechend für Wildbienen nicht.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei Bauvorhaben im Sinne § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG vor.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die vorhabenbedingte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Wildbienen sind daher nicht erforderlich.

Reptilien- und Amphibienarten, sonstige streng geschützte Arten

Im Rahmen der Bestandserfassungen im Jahr 2020 wurden keine Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten im Vorhabenbereich nachge-

wiesen. Darüber hinaus wurden auch keine Vorkommen weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist hinsichtlich streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie daher auszuschließen.

Zusammenfassend ist somit bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Regelungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich nicht. Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist jedoch im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8.7 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.


8.8 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

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. Eine ausreichende Eignung der anstehenden sandigen Böden für eine Versickerung kann aufgrund der Kenntnisse über die örtlichen Bodenverhältnisse aus Bauvorhaben in der Umgebung angenommen werden.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den 7.06.21

Kappenstein, Bürgermeister

