

## **GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET SÜD – 4. ÄNDERUNG“**

## **BEGRÜNDUNG**

## **SATZUNGSFASSUNG**

**JULI 2016**

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE  
DIPL.ING. LARS PISKE  
DIPL.KFM. SVEN PISKE

## **INHALT**

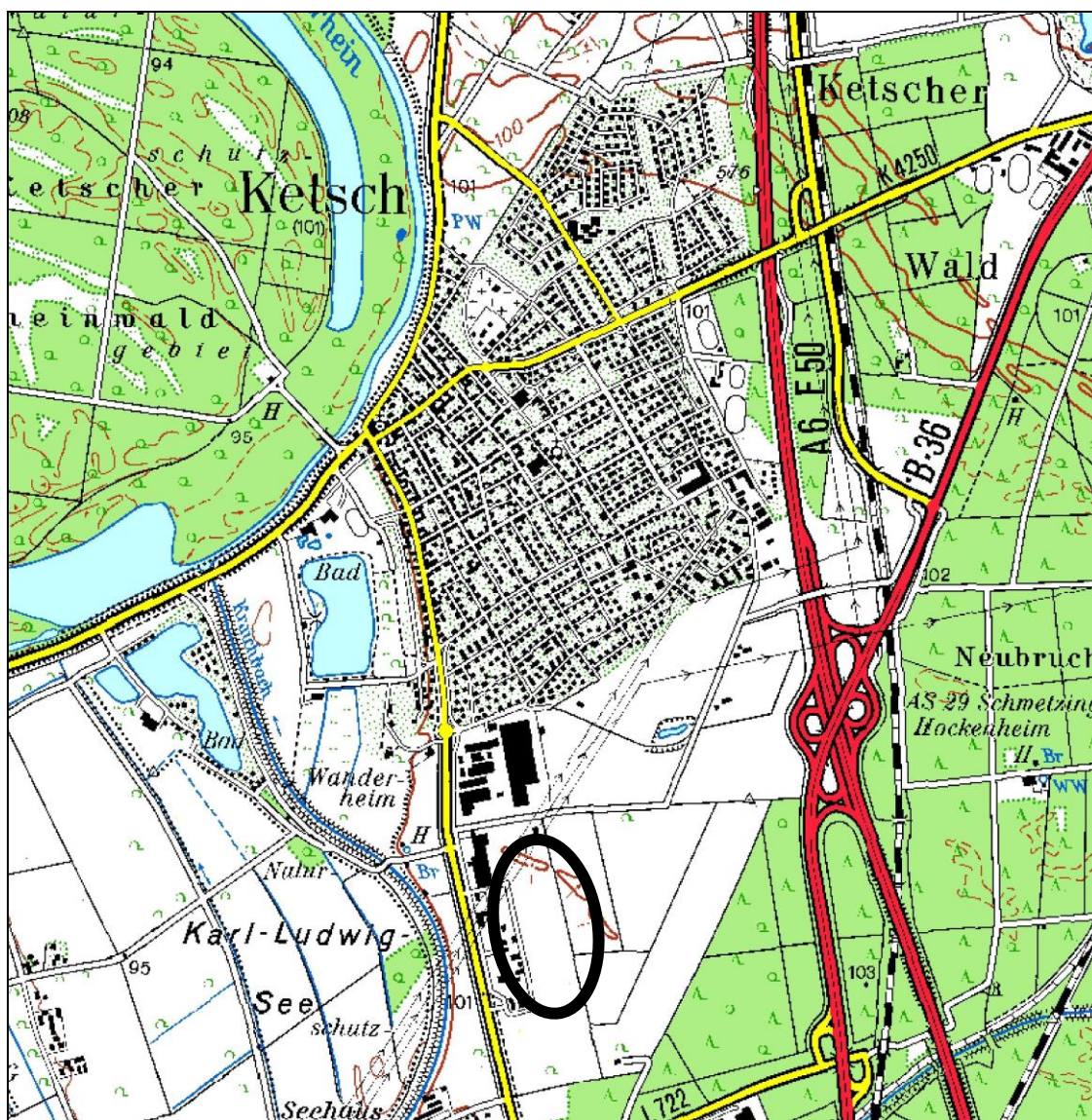
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan	7
3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
<b>4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>9</b>
4.1 Naturschutz	9
4.2 Wasserrecht	9
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b>	<b>10</b>
5.1 Vorhandene bauliche Nutzung	10
5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	11
5.3 Vorhandene Erschließung	11
5.4 Technische Infrastruktur	11
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	12
5.6 Bodenschutz	12
<b>6. Planung</b>	<b>13</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.3 Öffentliche und privater Grünflächen	13
6.4 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen	13
6.5 Örtliche Bauvorschriften	13
6.6 Verkehr	14
6.7 Grünordnung	14

6.8	Niederschlagswasserableitung	15
6.9	Artenschutz	16
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
8.1	Beschreibung des Vorhabens	18
8.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	19
8.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	22
8.3.1	Natur und Landschaft	22
8.3.2	Immissionen	24
8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	25
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	25
8.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	25
8.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	26
8.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	26
8.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
8.6.2	Immissionsschutz	27
8.6.3	Kultur- und Sachgüter	27
8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28
8.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

<b>9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>29</b>
9.1 Zielsetzung der Planung	29
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	30
9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	30
9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	31

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Ketsch und umfasst das Gebiet zwischen der Mecklenburger Straße und der Vorpommernstraße östlich der Hockenheimer Landstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2688/24, 2688/26 und 2688/27 sowie eine Linie von der südöstlichen Grenze

- des Flurstücks 2688/27 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 2688
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 2688/17, 2688/29 (Vorpommernstraße), 2688/30 (Sachsenstraße) und 2688/28 (Mecklenburger Straße)
  - im Süden durch die geradlinige Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 2688/28 nach Osten über das Flurstück 2688 bis zu dessen östlicher Grenze
  - im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 2688

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2688 (teilweise), 2688/71 und 2688/72.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebiets an der Hockenheimer Landstraße. Dieser Teilbereich ist bislang noch nicht umgelegt und erschlossen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“ hat aus dem Ursprungsplan die Konzeption der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbegebiets übernommen. Diese Konzeption sieht eine Ringstraße vor, die durch eine Verlängerung der Vorpommernstraße und der Mecklenburger Straße und eine zusätzliche Straße am östlichen Plangebietsrand gebildet wird.

Für die bislang unbebauten Flächen des Gewerbegebiets besteht eine stetige Nachfrage. Diese Nachfrage setzt sich zusammen aus Interessenten, die dort eine großflächige Ansiedlung umsetzen wollen sowie aus Interessenten vorwiegend örtlicher Gewerbetreibender mit nur geringem Flächenbedarf.

Die Gemeinde strebt an, grundsätzlich beiden Interessentengruppen Rechnung zu tragen, zumal aus dem örtlichen Bedarf heraus eine vollständige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht anzunehmen ist.

Die bislang konzipierte Verkehrserschließung steht einer sinnvollen Gliederung der bislang unbebauten Gewerbeflächen entgegen, da die Veränderung der Vorpommernstraße zu einer Zerschneidung der gewerblichen Bauflächen führt. Zugleich sind die nördlich der verlängerten Vorpommernstraße gelegenen Teilflächen durch vorhandene Hochspannungsleitungen in ihrer baulichen Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt.

Die Gemeinde strebt daher an, die Verkehrserschließung der gewerblichen Bauflächen dahingehend zu optimieren, dass mögliche großflächige Ansiedlungen sich vorrangig auf den mittleren und nördlichen Teil des Planungsgebiets konzentrieren, während für das eher kleinteilig strukturierte Gewerbe eine Teilfläche im Süden erschlossen wird. Bei einer Anordnung großflächiger Betriebe im mittleren und nördlichen Teil kann zudem durch eine entsprechende Anlagenanordnung – z.B. der Parkierungsflächen – der Konflikt mit den bestehenden Hochspannungsleitungen deutlich einfacher gelöst werden als bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung.

Planungsziel der Gemeinde bei der Änderung des Bebauungsplans ist es daher, die verkehrliche Erschließung vor dem Hintergrund großflächiger Ansiedlungsabsichten deutlich zu optimieren und dennoch zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu sichern, dass Flächen zur Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe angeboten werden können.

### **3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Ketsch Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

#### **3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Gemeinde Ketsch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als “Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand” dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



### 3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3.Änderung“, der am 15.05.2015 rechtskräftig wurde.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3.Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.05.2015



Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung im südlichen und mittleren Bereich ein Gewerbegebiet und im Bereich nördlich der verlängerten Vorpommernstraße ein Industriegebiet fest. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Eine Wohnnutzung ist im Rahmen der Vorgaben der §§ 8 und 9 BauNVO (nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind einheitlich eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,8, maximal III Vollgeschosse und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf maximal 13,00 m über Hinterkante Gehweg der der Erschließung dienenden Straße festgelegt. Im Bereich der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen ist allerdings eine Bebauung nur unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge definiert ist.

## **4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

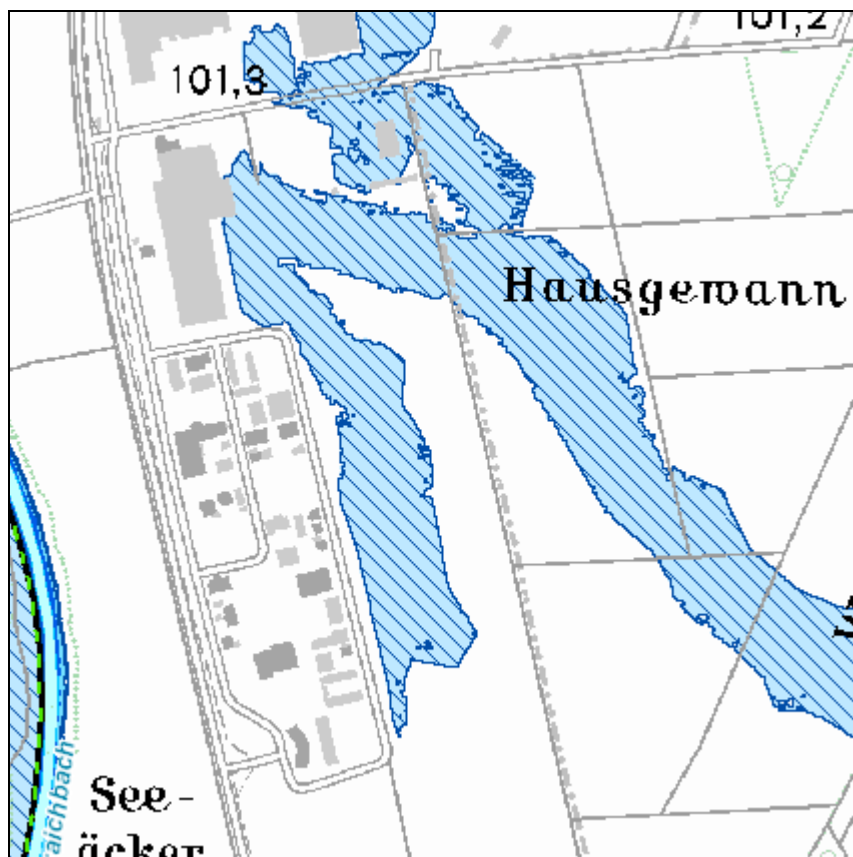
### **4.1 Naturschutz**

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

### **4.2 Wasserrecht**

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Allerdings wird ein Teil des Planungsgebietes nach den zum 01.03.2013 für das Teilbearbeitungsgebiet 351 veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einem extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) überschwemmt. Zugleich ist dargestellt, dass es sich um einen geschützten Bereich handelt, also um eine Fläche, die aufgrund bestehender Hochwassereinrichtungen geschützt ist. Bei einem Versagen dieser Hochwasserschutzanlagen entlang des Hardtbachs ist eine Überflutung bei einem Hochwasserereignis seltener als 1 x in 50 Jahren denkbar.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte

Es wird daher darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien – siehe auch Hochwasserschutzfibel 2012-) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

### 5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist bislang nur in einer kleinen Teilfläche (Flurstück 2688/71) durch einen Lagerplatz bebaut. Im Übrigen wird das Planungsgebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im Norden eine Kaffeerösterei und der gemeindliche Bauhof. Die Kaffeerösterei entspricht in ihrer Charakteristik einem Industriebetrieb.

Westlich der Sachsenstraße schließt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Vorhanden sind überwiegend Gewerbebetriebe aus dem Handwerks- und Produktionsbereich. Betriebe mit einem relevanten Störpotenzial in Hinblick auf Lärm, Gerüche oder Umweltrisiken sind nicht vorhanden.

Wohnnutzungen bestehen nur in Zuordnung und Unterordnung zu Gewerbebetrieben; eine - wie insbesondere in älteren Gewerbegebieten häufig zu beobachtende - schleichende Änderung des Gebietscharakters von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet ist nicht gegeben.

Die Flächen östlich und südlich des Planungsgebiets anschließenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 5.3 Vorhandene Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sachsenstraße, die den westlichen Rand des Planungsgebiets bildet. Der Ausbauzustand der Sachsenstraße entspricht den Erfordernissen eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets.

Die Sachsenstraße ist an ihrem nördlichen Ende durch die Vorpommernstraße und an ihrem südlichen Ende durch die Mecklenburger Straße mit der Anhalter Straße verbunden, über die wiederum Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim besteht. Die Gemeindeverbindungsstraße stellt über den Knoten Talhaus die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz her (L 722, B 36, A 6, A 61).

In Bezug auf die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich keine Handlungserfordernisse.

## 5.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist über die in der Sachsenstraße verlegten Leitungen sicher gestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann angesichts der westlich angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzung unterstellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die in der Sachsenstraße bestehende Kanalisation gewährleistet.

In Bezug auf die übergeordnete ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich somit keine Handlungserfordernisse. Eine Verlängerung der vorhandenen Erschließungsanlagen in das Planungsgebiet hinein ist grundsätzlich möglich.

Über das Planungsgebiet führen drei Hochspannungsleitungen der EnBW bzw. der DB Energie. Zu diesen Hochspannungsleitungen sind vertikale und horizontale Schutzabstände einzuhalten. Die Schutzstreifenbereiche stehen für eine Bebauung nur eingeschränkt zur Verfügung; eine grundsätzliche Nicht-Bebaubarkeit ist jedoch nicht gegeben. Die erforderlichen Abstände und maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Die 220-kV-Leitung führt – gemessen am Ort des größten Durchhangs der Leiter zwischen zwei Masten und in 1 m über Erdboden - zu einer elektrischen Feldstärke von 4 kV/m sowie einer magnetischen Flußdichte von 32 mT. Die Grenzwerte der 26.BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) werden unterschritten.

## **5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Bezüglich der vorhandenen Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

## **5.6 Bodenschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in Ketsch keine Standorte mit Altlastenverdacht.

## **6. Planung**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Abgrenzung der Industrie- und Gewerbegebiete wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, jedoch auf die Bereiche der entfallenden Straßenflächen ausgedehnt und um die künftigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen reduziert. Änderungen an den zulässigen Nutzungen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete erfolgen nicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die veränderten Lagen der Verkehrs- bzw. Grünflächen angepasst. An der grundsätzlichen Konzeption mit einem Abstand von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. festgesetzten Grünflächen und Baugrenze wird festgehalten.

### **6.3 Öffentliche und privater Grünflächen**

Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan verankerte Randeingrünung mit 5 m Breite wird beibehalten, aber künftig als private Grünfläche anstelle einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Mit Entfall der umlaufenden Straße verliert die bisherige öffentliche Grünfläche ihre Funktion als Straßenbegleitgrün. Zugleich ist keine ausreichende Erreichbarkeit der Flächen für die Gemeinde zur Durchführung der Pflege- und Unterhaltungsarbeiten mehr gegeben. Daher ist es folgerichtig, die Flächen als private Grünflächen, die dann von den Bauherren der angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke anzulegen und zu unterhalten sind, festzusetzen.

### **6.4 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen**

Änderungen an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich nicht.

### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften ergeben sich nicht.

## 6.6 Verkehr

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan weitgehend reduziert. Die ursprünglich vorgesehene Ringstraße entfällt. Nur im nördlichen Bereich bleibt von der bislang festgesetzten Straße eine Verlängerung der Vorpommernstraße um 45 m nach Osten festgesetzt. Dieses Straßenstück ist insbesondere zur Erschließung eines bereits baulich genutzten, nördlich angrenzenden Grundstücks erforderlich.

Von diesem Straßenstück zweigt Richtung Norden eine 7 m breite private Verkehrsfläche ab, die der Erschließung des einen bereits vorhandenen Gewerbegrundstücks sowie der nördlich daran anschließenden Flächen dient. Angesichts der eingeschränkten Erschließungsfunktion wird die Festsetzung einer Wendeanlage nicht für erforderlich erachtet, zumal angesichts der Festsetzung als private Verkehrsfläche die Wendemöglichkeiten auch unter Einbeziehung der angrenzenden Privatgrundstücke realisiert werden können.

Im südlichen Bereich wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße vorgesehen, mit der eine kleinteilige Parzellierung der angrenzenden Flächen (mit Grundstücksgrößen ab ca. 1.500 m<sup>2</sup>) ermöglicht wird. Die Straße wird – wie die angrenzend bestehende Sachsenstraße - mit einer Breite von 10,5 m ausgestaltet. Dies erlaubt die Anordnung beidseitiger Gehwege von 1,5 m Breite und eine 7,50 m breite Fahrbahn, die einseitig zum Parken genutzt werden kann.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer für Lastzüge gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06 - angeordnet.

## 6.7 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.

Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Bauflächen und umgekehrt kommt es zu folgenden Veränderungen der zulässigen Versiegelung:



<b>Derzeitiges Baurecht (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“)</b>		
<b>Flächentypen</b>	Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Wirtschaftsweg)	Baugrundstücke (GRZ 0,5 mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen etc.)
Fläche gesamt	9.050 m <sup>2</sup>	95.490 m <sup>2</sup>
Zulässiger Ver- siegelungsgrad	1,0	0,75
versiegelbare Fläche	9.050 m <sup>2</sup>	71.620 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>80.670 m<sup>2</sup></b>	

<b>Künftiges Baurecht (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 4. Änderung“)</b>		
<b>Flächentypen</b>	Öffentliche und private Ver- kehrsflächen (einschließlich Wirtschaftsweg)	Baugrundstücke (GRZ 0,5 mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen etc.)
Fläche gesamt	5.160 m <sup>2</sup>	100.290 m <sup>2</sup>
Zulässiger Ver- siegelungsgrad	1,0	0,75
versiegelbare Fläche	5.160 m <sup>2</sup>	75.220 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>80.380 m<sup>2</sup></b>	

Die maximal zulässige Versiegelung reduziert sich demnach um 290 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bereitet daher gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Ein zusätzlicher Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 6.8 Niederschlagswasserableitung

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung bleiben unverändert. Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis – durch Versickerung schadlos zu beseitigen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen

gem gewachsenem Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Weiterhin sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Aufgrund der günstigen Untergrundeigenschaften kann eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Das im Bereich der geplanten Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeleitet.

## 6.9 Artenschutz

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

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist angesichts der bestehenden Flächennutzungen (weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Eine Lösung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren ist zudem möglich, da auf den Grundstück selbst im Rahmen der Gehölzbegrünung Ersatzlebensräume für Vögel sowie der Ausgestaltung der

sonstigen Freiflächen Ersatzlebensräume für Eidechsen geschaffen werden können.

## **7. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

## **8. Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebiets an der Hockenheimer Landstraße. Dieser Teilbereich ist bislang noch nicht umgelegt und erschlossen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3.Änderung“ hat aus dem Ursprungsplan die Konzeption der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbegebiets übernommen. Diese Konzeption sieht eine Ringstraße vor, die durch eine Verlängerung der Vorpommernstraße und der Mecklenburger Straße und eine zusätzliche Straße am östlichen Plangebietsrand gebildet werden soll.

Für die bislang unbebauten Flächen des Gewerbegebiets besteht eine stetige Nachfrage. Diese Nachfrager setzt sich zusammen aus Interessenten, die dort eine großflächige Ansiedlung umsetzen wollen sowie aus Interessenten örtlicher Gewerbetreibender mit nur geringem Flächenbedarf.

Die Gemeinde strebt an, grundsätzlich beiden Interessentengruppen Rechnung zu tragen, zumal aus dem örtlichen Bedarf heraus eine vollständige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht anzunehmen ist.

Die bislang konzipierte Verkehrserschließung steht einer sinnvollen Gliederung der bislang unbebauten Gewerbeflächen entgegen, da die Veränderung der Vorpommernstraße zu einer Zerschneidung der gewerblichen Bauflächen führt. Zugleich sind die nördlich der verlängerten Vorpommernstraße gelegenen Teilflächen durch vorhandene Hochspannungsleitungen in ihrer baulichen Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt.

Die Gemeinde strebt daher an, die Verkehrserschließung der gewerblichen Bauflächen dahingehend zu optimieren, dass mögliche großflächige Ansiedlungen sich vorrangig auf den mittleren und nördlichen Teil des Planungsgebiets konzentrieren, während für das eher kleinteilig strukturierte Gewerbe eine Teilfläche im Süden erschlossen wird. Bei einer Anordnung großflächiger Betriebe im mittleren und nördlichen Teil kann zudem durch eine entsprechende Anlagenanordnung – z.B. der Parkierungsflächen – der Konflikt mit den bestehenden Hochspannungsleitungen deutlich einfacher gelöst werden als bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung.

Planungsziel der Gemeinde bei der Änderung des Bebauungsplans ist es daher, die verkehrliche Erschließung vor dem Hintergrund großflächiger Ansiedlungsabsichten deutlich zu optimieren und dennoch zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu sichern, dass Flächen zur Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe angeboten werden können.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Derzeitiges Baurecht	Künftiges Baurecht
• Öffentliche Verkehrsflächen	--	7.230 m <sup>2</sup>	2.510 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsflächen	--	--	830 m <sup>2</sup>
• Baugrundstücke (GRZ 0,5)	1.810 m <sup>2</sup>	95.490 m <sup>2</sup>	100.290 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen	--	6.240 m <sup>2</sup>	--
• Festgesetzte private Grünflächen	--	--	5.330 m <sup>2</sup>
• Landwirtschaftliche Flächen	107.150 m <sup>2</sup>	--	--
• Wirtschaftsweg	1.820 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>110.780 m<sup>2</sup></b>	<b>110.780 m<sup>2</sup></b>	<b>110.780 m<sup>2</sup></b>

## 8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

### Bau- und Planungsrecht

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

besondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

### **Naturschutzrecht**

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

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

### **Artenschutzrecht**

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

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



Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

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

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

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

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

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

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen

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

### **8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **8.3.1 Natur und Landschaft**

##### **Landschaftsstruktur**

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

##### **Geologie und Böden**

###### *Geologie*

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

###### *Böden*

Im Bereich des „Schwetzinger Sand“ treten in Abhängigkeit von den Entstehungsbedingungen – fluviatil oder äolisch – unterschiedliche, z.T. kleinflächig wechselnde Substrate (sandige Kiesböden, mehr oder weniger kiesige bzw. lehmige Sandböden) mit unterschiedlichen Basengehalt auf. Die jüngeren Flugsandablagerungen weisen i. d. R. einen noch mittleren bis geringen Basengehalt auf, während die älteren Flussanschwemmungen weitestgehend entkalkt und basenarm sind.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen folgende Wertigkeit zu:

- |  |   |
|--|---|
| - natürliche Bodenfruchtbarkeit:       | Wertstufe 3                                       |
| - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |
| - Filter und Puffer für Schadstoffe:   | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |

### **Altlasten**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

### **Gewässerhaushalt**

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Gestadekante zur früheren Rheinaue, die einige Meter tiefer liegt als das Plangebiet. Entsprechend dieser Geländeformation ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserflurabstand ca. 6 – 10 m beträgt.

Ein Teil des Planungsgebietes wird nach den zum 01.03.2013 für das Teilbearbeitungsgebiet 351 veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einem extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) überschwemmt. Zugleich ist dargestellt, dass es sich um eine durch bestehende Hochwassereinrichtungen geschützte Fläche handelt. Bei einem Versagen dieser Hochwasserschutzanlagen entlang des Hardtbachs ist eine Überflutung bei einem Hochwasserereignis seltener als 1 x in 50 Jahren denkbar.

### **Klima**

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

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt bislang als klimatischer Ausgleichsraum.

### **Biotopstrukturen**

Im Planungsgebiet herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht. Das Planungsgebiet ist somit als Defizitraum anzusprechen.

### **Landschaftsbild/Erholungspotenzial**

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch eine weitgehend ausgeräumte Feldflur und die westlich und nördlich angrenzend bestehende großdimensionierte gewerbliche Bebauung.

Das Planungsgebiet hat somit für das Landschaftsbild keine Bedeutung, sondern stellt vielmehr eine Beeinträchtigung dar.

Gleiches gilt auch in Bezug auf das Erholungspotenzial.

## **8.3.2 Immissionen**

### **Gewerbelärm**

Die westlich und nördlich des Plangebiets gelegenen Betriebe erzeugen Schallemissionen insbesondere durch Betriebstätigkeiten auf den Freiflächen, durch den Pkw-Verkehr von Kunden sowie durch LKW-Verkehr.

Über den Umfang der auf das Planungsgebiet einwirkenden gewerblichen Schallemissionen bestehen keine näheren Kenntnisse.

Immissionsschutzrechtlich kommt dem Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Festsetzungen als Gewerbe- und als Industriegebiet gemäß TA Lärm eine entsprechende Schutzwürdigkeit zu.

### **Verkehrslärm**

Angesichts der gegebenen Abstände zu den nächstgelegenen stärker belasteten Straßen (Hockenheimer Landstraße, Autobahn A 6 und Bundesstraße B 36 ist unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass im Planungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet bzw. ein Industriegebiet eingehalten werden.

### **Luftschadstoffe**

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ketsch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung.

Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die westlich und nördlich des Plangebiets gelegenen bestehenden Betriebe keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

### **Kultur- und Sachgüter**

Als planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nur die bestehenden baulichen Anlagen auf Flurstück 2688/71 zu erwähnen. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Planungsgebiet.

## **8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Für die derzeit noch unbebauten Flächen im Planungsgebiet ist anzunehmen, dass diese mittelfristig entsprechend dem gegebenen Baurecht nach § 30 BauGB baulich genutzt werden.

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

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

Da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auslöst, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden gegenüber der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans nicht verändert.

### **8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen**

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

### **8.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

## **8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**

### **8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung, da an der planungsrechtlichen Situation der Zulässigkeit der Eingriffe sich keine Veränderung ergibt. Auch ohne eine Änderung des Bebauungsplanes wären die im Folgenden dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Planumsetzung kann es zu einem Verlust von bis zu 10,9 ha Freiflächen. Betroffen davon sind weit überwiegend landwirtschaftliche Flächen (10,7 ha) sowie ein unbefestigter Wirtschaftsweg (0,2 ha).

#### **Schutzgut Boden**

Im Bereich des Planungsgebietes kann sich eine weitere Versiegelung in einem Umfang von bis zu 8,0 ha ergeben. Gegenüber dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan wird die maximal zulässige Versiegelung jedoch um 290 m<sup>2</sup> verringert.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Bereich des Planungsgebietes können bis zu 8,0 ha offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren gehen. Gegenüber dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan wird die maximal zulässige Versiegelung jedoch um 290 m<sup>2</sup> verringert.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, in dem das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte



Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

Ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter wird damit vermieden; Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In der Summe werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Im Bereich des Planungsgebietes können bis zu 8,0 ha ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren.

Eine Zunahme der Konzentration luftbelastender Stoffe durch emittierende Betriebe im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bestehende immissionsschutzrechtliche Bestimmungen sind jedoch ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet und die Umgebung sicherzustellen.

### **Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild**

Durch die Planung wird eine bisherige Freifläche, für die allerdings bereits Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht, einer Bebauung zugeführt. Es ist mit einer grundlegenden Überformung des Landschafts- und Siedlungsbilds zu rechnen. In der Fernwirkung reduzieren sich die Auswirkungen allerdings dadurch, dass der bisherige Ortsrand bereits durch gewerbliche Betriebe geprägt war.

#### **8.6.2 Immissionsschutz**

Durch die Planung kann es zu Erhöhungen der Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen kommen. Im Einzelgenehmigungsverfahren ist sicher zu stellen, dass die maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.

#### **8.6.3 Kultur- und Sachgüter**

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

Nachteilige Auswirkungen auf bislang unbekannte Bodendenkmale sind nicht auszuschließen. Diese möglichen nachteiligen Auswirkungen ergeben sich jedoch

nicht ursächlich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern aus den ohnehin bereits bestehenden Baurechten.

### **8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung angesichts des angrenzend vorhandenen Bestands nicht in Betracht kommt.

### **8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

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

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

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, allenfalls in Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen. Der Gemeinde kommt hier keine Überwachungsfunktion zu.

### **8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das Planungsgebiet soll die Verkehrserschließung der gewerblichen Bauflächen dahingehend optimiert werden, dass mögliche großflächige Ansiedlungen sich vorrangig auf den mittleren und nördlichen Teil des Planungsgebiets konzentrieren, während für das eher kleinteilig strukturierte Gewerbe eine Teilfläche im Süden erschlossen wird.

Durch die Planung kommt es zu einer Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung um 290 m<sup>2</sup>. Alle im Planungsgebiet noch denkbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

In Bezug auf den Immissionsschutz trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

## **9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **9.1 Zielsetzung der Planung**

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebiets an der Hockenheimer Landstraße. Dieser Teilbereich ist bislang noch nicht umgelegt und erschlossen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“ hat aus dem Ursprungsplan die Konzeption der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbegebiets übernommen. Diese Konzeption sieht eine Ringstraße vor, die durch eine Verlängerung der Vorpommernstraße und der Mecklenburger Straße und eine zusätzliche Straße am östlichen Plangebietsrand gebildet werden soll.

Für die bislang un bebauten Flächen des Gewerbegebiets besteht eine stetige Nachfrage. Diese Nachfrager setzt sich zusammen aus Interessenten, die dort eine großflächige Ansiedlung umsetzen wollen sowie aus Interessenten örtlicher Gewerbetreibender mit nur geringem Flächenbedarf.

Die Gemeinde strebt an, grundsätzlich beiden Interessentengruppen Rechnung zu tragen, zumal aus dem örtlichen Bedarf heraus eine vollständige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht anzunehmen ist.

Die bislang konzipierte Verkehrserschließung steht einer sinnvollen Gliederung

der bislang un bebauten Gewerbeflächen entgegen, da die Veränderung der Vorpommernstraße zu einer Zerschneidung der gewerblichen Bauflächen führt. Zugleich sind die nördlich der verlängerten Vorpommernstraße gelegenen Teilflächen durch vorhandene Hochspannungsleitungen in ihrer baulichen Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt.

Die Gemeinde strebt daher an, die Verkehrserschließung der gewerblichen Bauflächen dahingehend zu optimieren, dass mögliche großflächige Ansiedlungen sich vorrangig auf den mittleren und nördlichen Teil des Planungsgebiets konzentrieren, während für das eher kleinteilig strukturierte Gewerbe eine Teilfläche im Süden erschlossen wird. Bei einer Anordnung großflächiger Betriebe im mittleren und nördlichen Teil kann zudem durch eine entsprechende Anlagenanordnung – z.B. der Parkierungsflächen – der Konflikt mit den bestehenden Hochspannungsleitungen deutlich einfacher gelöst werden als bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung.

Planungsziel der Gemeinde bei der Änderung des Bebauungsplans ist es daher, die verkehrliche Erschließung vor dem Hintergrund großflächiger Ansiedlungsabsichten deutlich zu optimieren und dennoch zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu sichern, dass Flächen zur Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe angeboten werden können.

## **9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Überplanung von bislang bereits für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft neu zugelassen. Vielmehr kommt es zu einer Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung um 290 m<sup>2</sup>. Insofern ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch mögliche zusätzliche Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

## **9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

#### **9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

Ketsch, den