

GEMEINDE OFTERSHEIM

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „WOHNGEBIET NORD-WEST“ – SONDERGE- BIETSFLÄCHE „GARTENBAUBETRIEB“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

JUNI 2023

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	5
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	6
5. Fachrechtliche Schutzgebiete	7
6. Bestandssituation im Plangebiet	7
6.1 Vorhandene Nutzung	7
6.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
6.3 Verkehrserschließung	8
6.4 Ver- und Entsorgung	8
6.5 Immissionsschutz	8
6.6 Bodenschutz	9
6.7 Kampfmittel	9
6.8 Denkmalschutz	9
6.9 Artenschutz	9
6.10 Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag	12
7. Planung	14
7.1 Städtebauliche Konzeption	14
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	15
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.2.4 Bauweise	17
7.2.5 Stellung baulicher Anlagen	17
7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	17
7.2.7 Nebenanlagen	18
7.2.8 Beschränkung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	18

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

7.2.9	Grünordnerische Festsetzungen	19
7.3	Örtliche Bauvorschriften	20
7.4	Verkehrerschließung	21
7.5	Immissionsschutz	21
7.6	Artenschutz	22
7.7	Ver- und Entsorgung	25
7.8	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	26
7.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
8.	Bodenordnung	27

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage von Oftersheim, westlich der Bahnlinie und wird von allen Seiten durch die Wohnbebauung des Wohngebiets Nord-West umschlossen. Es hat eine Größe von ca. 1,6 ha.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die südwestlichen, westlichen bzw. südöstlichen Grenzen der Flurstücke 6359/1, 6359 (beides öffentliche Verkehrsflächen), 6358, 6352, 6351, 6350, 6342/1, 6342/1, 6342/2, 6342/3, 6342/4, 6340, 6339, 6338, 6337, 6336 (Franz-Liszt-Straße), 6336/1 (Richard-Wagner-Straße) und 6487/1
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 827/2, 828/1, 828/2, 829/2, 830/1, 830/2, 831/1, 831/2 und 832/1
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 833/4, 6488, 6489 (Heinrich-Heine-Straße) und 6489/1 (Hermann-Hesse-Straße)
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6480, 6479, 6478, 6477, 6476, 6475, 6474 und 6473,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6481, 6482, 6483, 6484, 6485, 6486, 6487 und 6487/2 jeweils vollständig.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

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

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei innerhalb der Ortslage von Oftersheim. Nach der Aufgabe der Gärtnerei steht die Fläche zur Umnutzung an.

Die Gemeinde Oftersheim unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde, vorrangig innerörtliche Baulandreserven zu nutzen.

Ausgehend von der umgebenden Nutzung des Wohngebiets Nord-West soll daher die frühere Gärtnereifläche als Wohnbaufläche mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden.

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ mit Rechtskraft vom 24.07.2009. Sie ist dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ festgesetzt.

Für die beabsichtigte Umnutzung in ein Wohngebiet wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Wesentliche Ziele des Änderungsbebauungsplans sind insbesondere

- die Schaffung von Wohnbauland durch Umnutzung der brachgefallenen Fläche eines Gartenbaubetriebes innerhalb der Ortslage.
- die Einbindung der geplanten ergänzenden Bebauung in das städtebauliche Gefüge des umgebenden Wohngebiets „Nord-West“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung bzw. für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient somit der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die sonstigen 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.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

- 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 (vgl. Kapitel 8.4).

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

4.2 Flächennutzungsplan

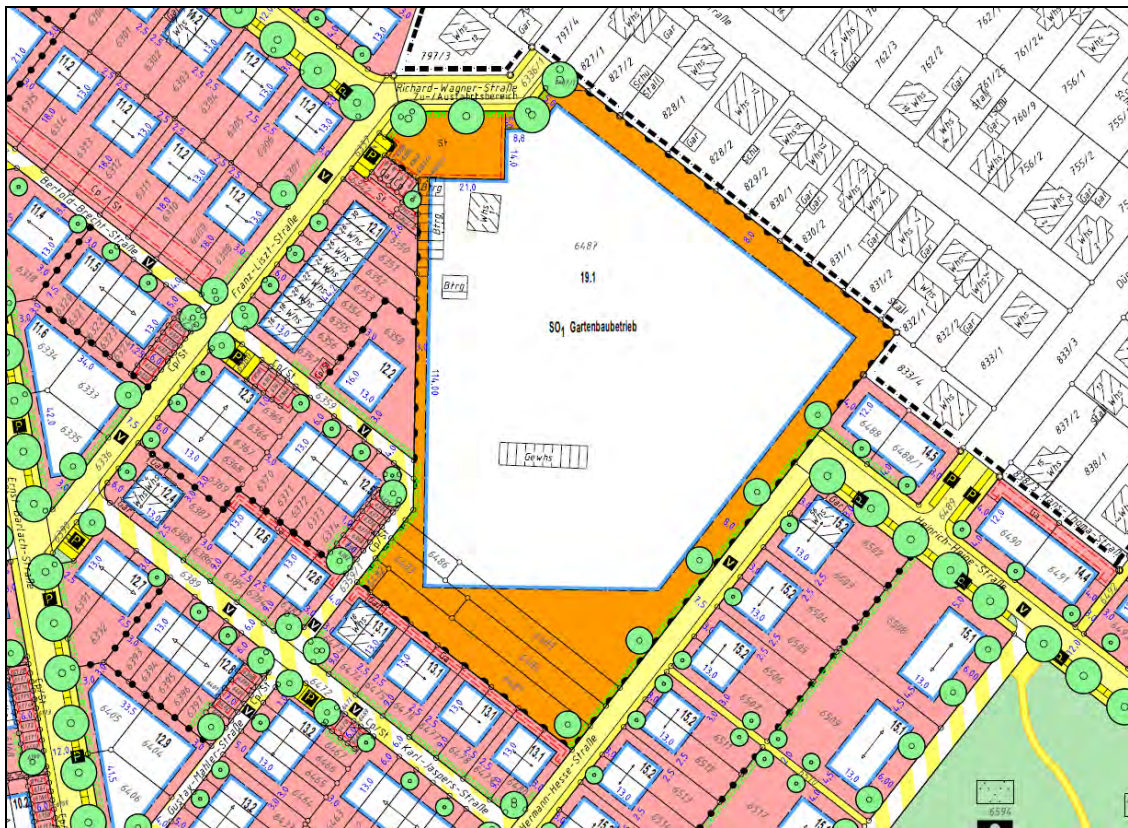
Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche verzeichnet. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ vom 24.07.2009.

Gemäß dem damaligen Bestand setzt dieser Bebauungsplan für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ fest. Zulässig sind nur Gebäude und Nutzungen, die dem Gartenbau dienen. Dazu gehören ausnahmsweise maximal 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,6 festgesetzt, die zulässige Gebäudehöhe ist auf maximal 9 m begrenzt. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt. Für das Sondergebiet ist eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die weiter Teile des Gärtneriegeländes umfasst.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ vom 24.07.2009

5. Fachrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

Gemäß dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich die Fläche jedoch in einem Bereich, in dem die Hochwassergefahrenkarte fortgeschrieben wird.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1 Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben wurde und derzeit brach liegt. Die Fläche wurde zum weit überwiegenden Teil umgebrochen und ist derzeit ungenutzt.

Einige Gewächshäuser sind noch vorhanden und werden teilweise auch genutzt. Jedoch sind mehrere Glasscheiben zerbrochen bzw. die Oberlichter geöffnet. Die noch vorhandenen Betriebsgebäude und Gewächshäuser sowie ein zum Betrieb gehöriges Wohnhaus befinden sich im nördlichen bzw. zentralen Bereich des Plangebiets.

Die umgebenden Flächen sind bis auf einige verbleibende Baulücken entsprechend

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ mit Hausgruppen, Doppelhäusern und wenigen frei stehenden Einzelhäusern bebaut.

6.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich zum weit überwiegenden Teil als umgebrochene, nahezu vegetationslose Brachfläche. Lediglich im Nordwesten, zwischen dem bestehenden Wohnhaus und den Betriebsgebäuden der ehemaligen Gärtnerei und der Richard-Wagner-Straße befindet sich eine nicht umgebrochene, mit dichter Grasvegetation überwachsene Fläche. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft ein durch Sukzessionsvegetation bewachsener Erdwall mit uneinheitlicher Höhe von 0,5 – 1,5 m. In einzelnen kleineren Bereichen lagern Betonbrocken von abgerissenen Gebäuden sowie Holz- und Kunststoffelemente.

Aufgrund des derzeitigen Zustands als umgebrochene und nahezu baum- und strauchfreie Fläche bietet das Plangebiet keinen attraktiven Lebensraum für die Tiere der Siedlung oder des Siedlungsrandes. Lediglich die Vegetation der aufgegebenen Gewächshäuser sowie die Grasfläche nördlich der Hauptgebäude bieten Kleintieren noch einen gewissen Unterschlupf. In Bezug auf die konkret vorgefundenen geschützten Arten wird auf die Ausführungen zum Artenschutz in Kapitel 6.9 verwiesen.

Die Brachfläche ist von Norden teilweise eingezäunt, von Süden zumindest mit Barrieren und Verbotstafeln gegen das Befahren versehen und weist so auch keinen Nutzen für die Erholungsfunktion oder das freie Kinderspiel auf.

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit zumindest teilweise durch die angrenzenden Straßen, die Hermann-Hesse-Straße im Süden, die Gustav-Mahler Straße und die Berthold-Brecht-Straße im Nordwesten und die Heinrich-Heine Straße und die Richard-Wagner Straße im Nordosten erschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Zumindest die bestehenden Betriebs- und Wohngebäude der Gärtnerei sind vollständig mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Abwasser erschlossen. Eine Erschließung des übrigen Plangebiets ist durch die Ausdehnung des in den umliegenden Straßen vorhandenen Ortsnetzes grundsätzlich möglich.

Die umgebenden Mischwasserkanäle sind voraussichtlich ausreichend dimensioniert, um zumindest das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

6.5 Immissionsschutz

In der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ sind Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund der in ca. 250 m östlich verlaufenden Bahnlinie sowie der in ca. 400 m Entfernung südlich verlaufenden B 291 enthalten. Gefordert sind

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

Fenster der Schallschutzklasse II. Diese Anforderung wird mit üblichen Fenstern, die ohnehin aus Wärmeschutzgründen einzubauen sind, eingehalten.

Relevante gewerbliche Schallquellen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Für das Planungsgebiet ergeben sich somit durch die Belange des Immissionsschutzes keine Anforderungen, die einer Nutzung der Fläche als Wohngebiet entgegen stehen würde.

6.6 Bodenschutz

Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei kann eine Belastung des Bodens durch Pflanzenschutzmittel sowie durch Dichtungsmaterial der Glasfenster bei Gewächshäusern jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

6.7 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln vor.

6.8 Denkmalschutz

Von der Planung sind keine denkmalrechtlich schutzwürdigen Gebäude betroffen. Ein Teil der Fläche liegt jedoch im Bereich eines archäologischen Prüffalls „Römerzeitliches Gräberfeld“.

6.9 Artenschutz

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkennen und ausräumen zu können, wurde bereits im Jahr 2015 durch das Büro Bioplan, Heidelberg, die „spezielle artenschutzrechtlich Untersuchung zum Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ in Oftersheim“ (Stand 20. August 2018) erstellt. Aufgrund von Hinweisen auf das Vorkommen der Haubenlerche wurde dieses Gutachten zum Stand 15. August 2018 durch den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für die Haubenlerche zum Vorhaben „Alte Gärtnerei“ in Oftersheim“ – ebenfalls erstellt durch das Büro Bioplan – ergänzt.

Aufgrund der in einer ökologischen Übersichtsbegehung am 19.05.2015 im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotope und Vegetationsstrukturen konnte das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten für das Plangebiet ausgeschlossen werden. In Bezug auf streng und besonders geschützte Tierarten kommen die Artengruppen Reptilien, insbesondere Eidechsenarten, Brutvögel und Fledermäuse in Betracht.

Heimische Vogelarten

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

Im Rahmen der Bestandsaufnahme vom 2015 wurden im Plangebiet an 6 Kartiertagen insgesamt 18 heimische Vogelarten aufgenommen, die das Plangebiet hauptsächlich als Nahrungsgäste nutzen oder als Brutvögel in der Umgebung des Plangebiets erkannt oder vermutet werden. Als Brutvögel innerhalb des Plangebiets konnten nur der Hausrotschwanz und der Haussperling aufgenommen werden.

Liste der innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets nachgewiesene Vogelarten (aus Bioplan, August 2015:

Art	wiss. Name	Status	Schutz	RL BW
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Nahrungsgast	s	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Nahrungsgast	s	V
Straßentaube	<i>Columba livia forma domestica</i>	Nahrungsgast	b	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Nahrungsgast	b	V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	Nahrungsgast	b	3
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Nahrungsgast	b	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Brutvogel	b	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Elster	<i>Pica pica</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutvogel	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Brutvogel Umgebung	b	V
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Brutvogel Umgebung	b	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Brutvogel Umgebung	b	V
Baubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	Brutvogel	s	1

Erläuterungen zur Tabelle:

Schutz: Schutzstatus BNatSchG (s streng geschützt; b besonders geschützt)

RL BW: Rote Liste Status Baden-Württemberg (V Art der Vorwarnliste; 3 Bestand gefährdet, 2 Bestand stark gefährdet, 1 Bestand vom Erlöschen bedroht)

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich damit nach Aussage des Gutachters sin Bezug auf die heimischen Vogelarten als mäßig artenreich. Es handelt sich um typische Arten im Siedlungsbereich. Nur für Hausrotschwanz, Haussperling und die Haubenlerche ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind un-

ter den Brutvögeln der Haussperling und die Haubenlerche hervorzuheben. Für beide Arten sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind unter den Brutvögeln der Umgebung Girlitz und Bluthänfling hervorzuheben.

Bei den übrigen im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.

Bei der ergänzenden Begehung in Bezug auf die Haubenlerche im August 2018 konnte im Plangebiet kein Nest der Haubenlerche aufgefunden werden. Westlich außerhalb des Plangebiets wurde jedoch ein singendes Haubenlerchenmännchen festgestellt. Eine Anwesenheit von Haubenlerchen in der näheren Umgebung ist damit erwiesen. Nach Angaben der Ornithologischen Gesellschaft Baden-Württemberg (OGBW) befindet sich Oftersheim zudem in einer Schwerpunktregion. Auch bei einem Nichtauffinden von Nestern ist daher eine Brut in geeigneten Bereichen des Untersuchungsgebietes nicht völlig auszuschließen. Aufgrund des hohen Schutzstatus der Haubenlerche sind daher artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Haubenlerche erforderlich.

Reptilien

Im Rahmen von insgesamt 6 Begehungen im Jahr 2015 konnte im Plangebiet lediglich eine juvenile Zauneidechse am nordwestlichen Rand des Plangebiets beobachtet werden. Weiterhin gab ein Anwohner an, ebenfalls am nordwestlichen Plangebietsrand ein juveniles und ein männliches Tier beobachtet zu haben. Im Rahmen der Nachbegehung im Jahr 2018 konnten keine Eidechsen nachgewiesen werden. Da die in diese Richtung an das Plangebiet angrenzenden privaten Gartenflächen ein wesentlich geeigneteres Habitat für Zauneidechsen darstellen, wird der nördliche Rand des Plangebiets seitens des Gutachters lediglich als Teilhabitat (mögliches Jagdhabitat) der in den Gärten vorkommenden Zaun-eidechsenpopulation gewertet.

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung konnte im Plangebiet lediglich eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, nachgewiesen werden.

Die Zwergfledermaus ist eine bezüglich Jagdhabitatsansprüchen sehr flexible Art, die dafür bekannt ist, eine Vielzahl von Habitaten zum Beuteerwerb zu nutzen. Sommerquartiere und Wochenstuben wie auch Winterquartiere der Zwergfledermaus befinden sich in einem breiten Spektrum von Spalträumen an Gebäuden sowie hinter Verkleidungen und Zwischendächern.

Die relativ geringe Anzahl von aufgenommenen Zwergfledermaus-Rufen und die nur vereinzelt Beobachtungen jagender Tiere deuten laut Gutachter auf ein eher unbe-

deutendes Nahrungshabitat hin. Aufgrund der geringfügigen Bedeutung des Gebietes als Nahrungshabitat und das Vorhandensein gleichwertiger Habitate in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet (zum Beispiel Gärten) werden seitens des Gutachters direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation durch den Verlust dieses Gebietes ausgeschlossen.

An und in den im Gebiet befindlichen Gewächshäusern befinden sich keine potentiell geeigneten Spaltenquartiere. Am Gebäude befinden sich lediglich im Dachbereich an wenigen Stellen potentiell geeignete Spaltenquartiere. Mit Hilfe einer Endoskop-Kamera ließen sich dort jedoch keine Fledermäuse nachweisen. Die in unmittelbarer Nähe zu dem Gebäude aufgestellten Aufnahmesysteme zeigen auch keine für Quartiernähe typischen Aufnahmemuster (dort würde man viele Aufnahmen während der Ausflugszeit erwarten).

Das Vorkommen von Quartieren der im Gebiet nachgewiesenen Zwergfledermaus kann zur Zeit der Untersuchung im Gebiet ausgeschlossen werden. Dennoch werden seitens des Gutachters Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um den Verlust potenzieller Spaltenquartiere auszugleichen.

Insekten

Im Rahmen der Nachuntersuchung in Bezug auf die Haubenlerche wurden nicht nur auf streng geschützte Arten, sondern auch auf besonders geschützte Arten, mit deren Auftreten in Gebieten wie dem Untersuchungsgebiet zu rechnen ist, geachtet. Dabei wurden in den Gewächshäusern Nester staatenbildender Feldwespen (*Polistes* spp.) sowie ein Exemplar der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) festgestellt. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um keine bedeutende Vorkommen. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig.

6.10 Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag

Das brachliegende Grundstück der früheren Gärtnerei stellt ein bis zum Beginn der Brutsaison 2020 von Haubenlerchen (*Galerida cristata*) besiedeltes Habitat dar. Durch die Bebauung werden von der Haubenlerche genutzte Lebensräume zerstört. Das Eintreten von artenschutzbezogenen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) infolge der geplanten Bebauung im Rahmen des geplanten Bebauungsplans „Alten Gärtnerei“ könnte nicht vermieden werden. Die bauliche Nutzung in diesem Bereich würde dazu führen, dass die Haubenlerche in diesem Gebiet zukünftig nicht mehr vorkommen könnte, da essentielle Teile ihres Lebensraums bebaut würden und damit für die Haubenlerche nicht mehr nutzbar wären.

Daher wird für die Bebauung ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag erforderlich.

Der artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrags, der durch das Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH im September 2022 erstellt wurde, stellt dar, wie durch FCS-Maßnahmen (FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) im Rahmen einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG der Erhaltungs-

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

zustand der Haubenlerche gesichert bzw. verbessert werden könnte.

Um dies zu erreichen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Maßnahmen zur Optimierung der FCS-Kompensationsflächen im Sinne der Haubenlerche auf der Gemarkung Schwetzingen

Es wurden bereits Kompensationsflächen im Umfang von ca. drei Hektar grundsätzlich zur Besiedelung durch die Haubenlerche geeigneter Flächen im Bereich des Vorkommens auf der Gemarkung Schwetzingen verfügbar gemacht (Abbildung 5). Um diese Flächen im Sinne der Haubenlerche aufzuwerten, erfolgt die Bewirtschaftung zukünftig als extensive Pflege nach dem historischen Vorbild der Dreifelderwirtschaft. Diese sieht unter anderem das vielfältige Vorkommen von Ackerwildkräutern auf der gesamten Fläche, extensiven Getreideeinsatz mit doppelten Saatreihenabstand und einer reduzierte Aussaatstärke (50%) vor.



Lage und Größe der Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Schwetzingen (rot). Aus: Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag, Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, September 2022

- Monitoring und Schutzmaßnahmen zur Sicherung bestehender und neu etablierter Brutpaare auf der Gemarkung Schwetzingen

Bestehende und sich neu etablierende Reviere werden nach den praxiserprobten Methoden des Artenschutzprogramms (ASP) Haubenlerche des Regierungspräsidiums Karlsruhe gesichert. Als gesichert gelten die Reviere, wenn im gleitenden Schnitt von drei Jahren vier Jungvögel pro Jahr und Revier ausfliegen.

Monitoring und Schutzmaßnahmen werden wie folgt realisiert:

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

- Zur Bestandserfassungen innerhalb des Monitorings erfolgt eine Revierkartierung zu sechs (sechs beim Nachweis von Haubenlerchen; ohne Nachweise: drei) Terminen zwischen März und Mai. Zusätzlich erfolgt eine halbmonatliche Erfassung der Wintertrupps der Haubenlerche
- Zur Etablierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Brutverdacht oder Brutnachweis erfolgt innerhalb der aktuellen und den in den Vorjahren bestehenden Revieren eine zweitägliche Kontrolle, ob gebrütet wird. Die Bruten werden durch erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Zaun- oder Nestkorbstellung, Mini-Volieren etc.) gesichert. Bei laufenden Bruten erfolgen regelmäßige Kontrollen bis zum Nachweis des Ausfliegeerfolgs oder des Brutabbruchs
- Im Rahmen der FCS-Maßnahmen wird auf Basis der Monitoringergebnisse der Stand der Zielerreichung geprüft. Zudem wird geprüft, wie denkbare Defizite durch Intensivierung / Optimierung der bereits ergriffenen Maßnahmen oder Durchführung weiterer Maßnahmen kompensiert werden können.
- **Monitoring der Bestandsentwicklung auf der Gemarkung Oftersheim**
Auf Grundlage der Erfassungsergebnisse der Jahre 2019-2022 werden drei bzw. sechs (abhängig ob ohne Nachweis oder mit Nachweis) Erfassungen innerhalb der Saison (Mitte März - Mitte August) in der gesamten Gemarkung Oftersheim durchgeführt, um eine mögliche Wiederbesiedelung durch die Haubenlerche zu erkennen. Hiermit soll ein Beitrag zur Kontrolle der Bestandsentwicklung der Haubenlerche innerhalb ihres Verbreitungsgebietes geleistet werden.

Die Maßnahmenumsetzung läuft über 10 Jahre und wird durch ein Monitoring überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für eine Bebauung des Bebauungsplangebiets.

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche innerhalb des größeren, zusammenhängenden Wohngebiets Nord-West in Oftersheim. Mit der Aufgabe des Gartenbaubetriebs steht diese Fläche zur Umnutzung in eine Wohnbaufläche an. Städtebaulich soll das Plangebiet dabei so entwickelt werden, dass es sich nahtlos in das umgebende Wohngebiet Nord-West einfügt. Um dies zu gewährleisten, werden die für die angrenzenden Wohnbauflächen geltenden Festsetzungen der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“ soweit möglich unverändert übernommen und lediglich punktuell ergänzt oder den aktuellen Anforderungen angepasst.

Konkret ist die Bebauung durch Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Der in Teilen des Wohngebiets Nord-West ebenfalls vertretene Geschosswohnungsbau soll im Plangebiet nicht zur Umsetzung kommen.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023



Bebauungskonzeption

7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus den angrenzenden Flächen des Ursprungsbebauungsplans übernommen. Damit wird die Fläche entsprechend der konkret vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind – wie auf den umgebenden Wohngebietsflächen - im Plangebiet unzulässig

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebenden, ebenfalls mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaubaren Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO voll ausgeschöpft. Für eine Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie auf den umgebenden Flächen teilweise für Einzel- und Doppelhäuser am Plangebietsrand oder für Grundstücke entlang der Hauptsammelstraße festgesetzt ist, wird im Plangebiet keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Um eine optimale Ausnutzung gerade der flächensparenden Bauweise der Hausgruppen zu ermöglichen, wird vielmehr die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans übernommen, dass die festgesetzte GRZ und GFZ bei Reihenmittelhäusern überschritten werden darf. Anstatt einer Überschreitung um 20 %, also bis zu einer GRZ von 0,48 und GFZ von 0,96, wird künftig allerdings eine Überschreitung bis 0,5 bzw. 1,0 zugelassen. Aufgrund der guten Ausstattung des gesamten Wohngebiets mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen und Bolzplatz sowie der Durchgrünung der angrenzenden Gärten durch Baumpflanzungen wird das höhere Maß der baulichen Nutzung städtebaulich-funktional ausgeglichen und es sind auch keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Fläche der Gärtnerei bereits mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich Überschreitung für Nebenanlagen in die ursprüngliche Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung eingegangen ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird – wie für die vergleichbaren umgebenden Flächen – mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für Doppel- und Reihenhäuser wird dabei die Geschossigkeit zwingend vorgegeben. Dadurch sollen erhebliche Höhenversprünge innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe vermieden werden. Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise auf eins verringert werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass alle Häuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses mit der gleichen First- und Traufhöhe errichtet werden.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m und 11 m entsprechend dem Gebäudetyp A sowie die Höhenbegrenzung von 3 m für Garagen und Nebengebäude wird aus den umgebenden Flächen des Ursprungsbebauungsplans übernommen. Die Definition der Bezugspunkte zur Bestimmung der First- und Traufhöhe werden ebenfalls unverändert übernommen.

Der Katalog der möglichen Gebäudetypen wird allerdings um Gebäude mit Pultdach und mit Flachdach erweitert. Wird als Dachform ein einseitiges Pultdach gewählt, ist die maximal zulässige Traufhöhe nur an der niedrigeren Traufseite einzuhalten und darf zugleich bis auf maximal 8,50 m erhöht werden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt auch in diesem Fall 11,00 m.

Wird als Dachform ein Flachdach gewählt, beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m. Sie darf im Bereich eines Geschosses, das kein Vollgeschoss ist (Staffelgeschoss), bis auf maximal 9,50 m erhöht werden.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

Im nördlichen Teil des früheren Gärtneiregelandes bestehen noch mehrere Gebäude. Um anstelle des gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Abrisses und Neubaus auch eine Erneuerung und Erweiterung des Bestandes planungsrechtlich zu ermöglichen, wird geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erneuerung oder Erweiterung bestehender Gebäude ausnahmsweise eine Überschreitung der Trauf- bzw. Firsthöhe bis zur Trauf- bzw. Firsthöhe des bestehenden Gebäudes zugelassen werden kann.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 13 m bzw. 13,50 festgesetzt und – soweit möglich und städtebaulich sinnvoll – an der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert. Lediglich die Bauzeile nördlich der Hermann-Hesse-Straße rückt von der Erschließungsstraße ab, um einen nach Süden orientierten Freibereich zu ermöglichen. Die textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden von den angrenzenden Flächen des Ursprungsbebauungsplans unverändert übernommen. Damit wird die Bindungswirkung der überbaubaren Grundstücksfläche für Anbauten wie Balkone, Wintergärten und Terrassen gelockert, da diese Anbauten nur begrenzt auf das Siedlungsbild einwirken.

7.2.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Auf eine Vorgabe von Gebäudetypen wird verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit gesehen wird.

7.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung wird in Anlehnung an die Gestaltung der umgebenden Flächen in der Regel parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, festgesetzt. Nur für die Flächen, die gemäß städtebaulichem Konzept für durch privater Wohnwege erschlossene Reihenhäuser vorgesehen sind, wird die Hauptfirstrichtung für Reihenhäuser parallel zur Längsrichtung der Gebäude vorgegeben.

7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Ein wesentlicher planerischer Grundzug des Ursprungsbebauungsplans ist die Minimierung der Verkehrsflächen auf die für den rollenden Verkehr notwendigen Fahrbahnbreiten. Hierdurch soll die Flächenversiegelung soweit möglich verringert und die Bildung kleiner, überschaubarer Nachbarschaften ermöglicht werden. Da das Abstellen von PKW im Straßenraum in diesem städtebaulichen Grundkonzept nicht erwünscht und nur sehr eingeschränkt möglich ist, enthält der Ursprungsbebauungsplan eine Festsetzung zur Zahl der Stellplätze, die die Verpflichtung gemäß § 37 LBO Baden-Württemberg übersteigt.

Weitere Festsetzungen zur Begrenzung und Verortung der Stellplätze und Garagen

auf den privaten Grundstücken stellen sicher, dass einerseits die notwendige Anzahl Stellplätze untergebracht werden kann und andererseits die Funktion der rückwärtigen und straßenseitigen Gartenflächen erhalten bleibt.

Diese Festsetzungen zur Begrenzung und Verortung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind inhaltlich im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan der angrenzenden Flächen übernommen. Lediglich die Zulässigkeit von Stellplätzen „in den seitlichen Abstandflächen“ wird redaktionell anders gefasst, um klarzustellen, dass für Garagen und Stellplätze nicht nur die tatsächlichen bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eines konkret geplanten Wohngebäudes, sondern der gesamten Seitenbereich eines Baugrundstücks zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der seitlichen Grundstücksgrenze zur Verfügung steht.

Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden entsprechend der Grundstücksaufteilung und der konkreten Planung der zugeordneten Stellplätze festgesetzt und – soweit möglich – mit einer Tiefe von 7 – 7,5 m festgesetzt, um hinter einem PKW-Stellplatz auch eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu ermöglichen. Um die Wahlfreiheit der Bauherren bei der Ausgestaltung der Stellplätze nicht unnötig zu beschränken wird – anders als im Ursprungsbebauungsplan – nicht zwischen Flächen für Garagen, für überdachte Stellplätze und Flächen für nicht überdachte Stellplätze unterschieden. Um dennoch negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden und sicher zu stellen, dass ein PKW zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann, wird neu festgesetzt, dass Garagen mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Erschließungsstraße zurückzustellen sind.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Tiefgaragen werden unverändert übernommen, auch wenn die städtebauliche Konzeption keine Tiefgaragen vorsieht.

7.2.7 Nebenanlagen

Ausgehend von der Regelung des Ursprungsbebauungsplans werden Anlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen. Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der geringen Grundstücksbreiten ist eine dörfliche Kleintierhaltung z. B. von Hühnern oder Stallhasen kaum ohne eine Belästigung der Nachbarn möglich.

Aus den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche verschoben werden die Regelungen zu Nebengebäuden. Der Katalog und die maximale Größe der zulässigen Nebengebäude wird abschließend definiert, um die ohnehin recht knapp dimensionierten Gartenbereiche vor eine Überprägung durch Nebengebäude zu schützen.

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und um sonstige Nebenanlagen, also alle Anlagen, die kein Nebengebäude sind, erweitert. Diese Regelung dient allein der Klarstellung.

7.2.8 Beschränkung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen

Die Festsetzung zur Beschränkung von luftverunreinigenden Stoffen wird unverändert

aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und soll einen Beitrag zum aktiven Umweltschutz im stark belasteten Rhein-Neckar-Raum leisten.

Das gesamte Wohngebiet Nord-West ist durch die Fernwärmeversorgung erschlossen. Für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei liegen die notwendigen Leitungen in den umgebenden Straßen vor. Ob das Plangebiet ebenfalls vollständig an die Fernwärme angeschlossen wird, ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu entscheiden. Sollte ein Fernwärmeanschluss seitens der Eigentümer im Plangebiet nicht gewünscht werden, so kann die Wärmeversorgung der Gebäude über Erdwärmepumpen oder ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

7.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei wird auch die grünordnerische Grundkonzeption des Gesamtgebietes und der weit überwiegende Teil der Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern übernommen.

In den textlichen Festsetzungen wird daher die Pflanzverpflichtung von mindestens einem mittel- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbaum übernommen. Allerdings werden kleine Grundstücke mit weniger als 150 m² Fläche, d.h. insbesondere Grundstücke von Reihenmittelhäusern, aus dieser Verpflichtung ausgeklammert, da Baumpflanzungen auf diesen Grundstücken unter Beachtung der nachbarrechtlichen Abstandsflächen kaum realisierbar sind.

Auf allen übrigen Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittel- oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden in Anlehnung an die Systematik der umgebenden Wohngebietsflächen einzelne Baumstandorte in Vorgärten und im Bereich der öffentlichen Straßen festgesetzt, so dass zumindest für einen Teil der Straßen ein durchgrünter Charakter ergibt. Die Baumstandorte sind dabei so gewählt, dass sie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze möglichst wenig stören. Die ebenfalls im Ursprungsbebauungsplan als gestalterisches Element festgesetzten Schnitthecken werden als Eingrünung der privater Stellplatzanlagen und von Grundstücksgrenzen ohne Zufahrten und Eingänge textlich festgesetzt.

Die Festsetzung zur Begrünung von Garagen und Nebengebäuden wird grundsätzlich übernommen. Aus Gründen des Klima- und Artenschutzes wird ergänzend festgesetzt, dass auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Neigung von Hauptgebäuden zwingend extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen sind. Durch die Schaffung von Gründächern soll ein Ersatzlebensraum für die Haubenlerche geschaffen werden, die diese störungsfreien Lebensräume in menschlicher Nähe in der Regel als Bruthabitat annimmt.

Die textlichen Festsetzungen zur Behandlung von Oberboden, zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen, und zur Ableitung von Oberflächenwasser werden inhaltlich unverändert übernommen. Die gestalterische Festsetzung zum Ausschluss der unbeschichteten Metalle für

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

Dacheindeckungen wird entsprechend ihrer Funktion zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor ausgeschwemmten Metallen aus den örtlichen Bauvorschriften in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verschoben.

Grünordnerische Festsetzungen, die im Plangebiet aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Struktur oder aus anderen Gründen keine Anwendung finden (z.B. zum geschützten Biotop nach § 24 a NatSchG BW, etc.) entfallen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Ein wesentliches Ziel der Planung ist das gestalterische einfügen der Neubebauung der ehemaligen Gärtnerei in das umgebende Wohngebiet Nord-West.

Um auch gestalterisch einen möglichst nahtlosen Übergang von der bestehenden Bebauung in das Plangebiet zu ermöglichen, werden auch die örtlichen Bauvorschriften soweit möglich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zu den Themenbereichen:

- Dachgestaltung,
- Gestaltung von Werbeanlagen, Automaten und Abfallbehälterstandplätzen
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen,
- Ableitung der Oberflächenwässer
- Stellplatzverpflichtung
- Ordnungswidrigkeiten

Die meisten dieser Festsetzungen waren – bis auf die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung – auch für das Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ bereits beachtlich. Auf eine detaillierte Begründung dieser Festsetzungen kann daher im Rahmen der Planänderung verzichtet werden.

Als zulässige Dachform wird – angelehnt an den Haustyp A des Ursprungsbebauungsplans – für Doppel- und Reihenhäuser ein Satteldach mit 35° - 37° Neigung festgesetzt. Für Einzelhäuser sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit maximal 37° Neigung zulässig, wobei nur einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) maximal eine Neigung von 20° aufweisen dürfen.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, der eine maximale Dachneigung von 35° zugelassen hat, wird mit der Erhöhung um 2° ein städtebaulich nicht relevanter, aber für die Bauausführung wesentlicher Spielraum eingeräumt.

Die starre Festsetzung der Dachneigung für Doppel- und Reihenhäuser kann zudem umgangen werden, wenn sich alle Bauherren einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses auf eine gemeinsame andere Dachgestaltung einigen und durch Baulast sichergestellt ist, dass alle Gebäude die gleiche Dachgestaltung erhalten.

Für Garagen und Carports (Stellplatzüberdachungen) sind unverändert ausschließlich Flachdächer zulässig, die gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zwingend zu begrünen sind. Um die städtebauliche Wirkung zu minimieren sind Carports nur als reine Überdachungen ohne Seitenwände und Tore zulässig, wobei alle Carports einer Gruppe in der Höhe einheitlich auszubilden sind.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermeiden.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung folgt dem städtebaulichen Grundkonzept des Wohngebiet Nord-West mit einer Differenzierung der Straßenbreiten nach dem jeweiligen Bedarf des rollenden Verkehrs und der Beschränkung der öffentlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum auf wenige Besucherparkplätze. Anschließend an das umgebende Straßennetz wird der Lückenschluss von der Heinrich-Heine-Straße zur Richard-Wagner-Straße im Osten des Plangebiets mit einer Breite von 6,5 m als breiteste Verkehrsfläche ausgeführt. Die Verbindung zwischen der Bertolt-Brecht-Straße und der Hermann-Hesse-Straße wird angesichts ihrer geringeren Verkehrsbedeutung nur mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Zwei weitere Erschließungsstraßen werden als reine Anliegerstraßen mit einer Breite von 4 m vorgesehen.

Die senkrecht zur Erschließungsstraße angeordneten Reihenhauszeilen werden an der Erschließungsstraße durch Flächen für Stellplätze begleitet und von dort aus durch Fußwege erschlossen. Um das Zugangsrecht für die jeweiligen Hinterlieger planungsrechtlich vorzubereiten, werden diese Fußwege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen jedoch noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

7.5 Immissionsschutz

Der von diesen Schallquellen auf das Wohngebiet Nord-West einwirkende Verkehrslärm wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch ein Gutachten des Büro Genest von 1999, ergänzt im Mai 2003 untersucht und in den Vorgängerbebauungsplänen die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Hierbei wurde entlang der Bahntrasse eine 3,5 m hohe Schallschutzwand und entlang der B 291 ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Für das gesamte Wohngebiet „Nord-West“ wurden weiterhin passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die in Verbindung mit den aktiven Maßnahmen die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im gesamten Gebiet Nord-West ermöglichen.

Das Plangebiet des vorliegenden Änderungsbebauungsplans befindet sich hierbei vollständig innerhalb des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109. Diese Anforderungen

des Lärmpegelbereichs II werden bereits durch die im Wohnungsbau üblichen Baumaterialien und die aufgrund der Energieeinsparverordnung zwingend zu verwendenden Fensterkonstruktionen abgedeckt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung kann daher auf eine Festsetzung zum Schallschutz verzichtet werden.

7.6 Artenschutz

Wie in Kapitel 6.9 beschrieben, wurden im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Zauneidechsen sowie heimische Vogelarten aufgefunden. Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans sind daher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher zu vermeiden.

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse.

Wie in Kapitel 6.9 beschrieben, ist das Plangebiet für die in den angrenzenden Gärten vorkommenden Zauneidechsen als Jagd- bzw. Teilhabitat lediglich von untergeordneter Bedeutung. Nach Aussage des Artenschutzgutachters sind daher keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Zauneidechse notwendig. Um eine Tötung von Tieren während der Baumaßnahme jedoch sicher ausschließen zu können, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden, damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können. Werden Eingriffe in den potentiell geeigneten, aktuell aber nicht dauerhaft besiedelten Zauneidechsenlebensraum in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Zauneidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört. Bei Eingriffen zu einer anderen Jahreszeit ist zuvor eine Vergrämung durchzuführen (z.B. Entwertung des Habitats durch häufige Mahd oder Umpflügen).

Fundpunkt und potenzielle Lebensräume der Zauneidechse 2015 und 2018



Legende

- ✚ Fundpunkt Zauneidechse 2015
- potenzieller Lebensraum 2015
- potenzieller Lebensraum 2018

Maßnahmen zum Schutz heimischer Vogelarten

Wie in Kapitel 6.9 der Begründung dargelegt, ist im Plangebiet ein Brutvorkommen des Hausrotschwanz und des Haussperlings bekannt. Ein Brutvorkommen der Haubenlerche ist zu vermuten bzw. kann nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Um eine Tötung von Jungtieren und den Verlust von Gelegen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hausrotschwanz, Haussperling und anderer Gebäude und Heckenbrüter sicher zu vermeiden, darf die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden bzw. Gewächshäusern nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

- Im Zuge der Bebauungsplanung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen. Hierzu dienen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken sowie zu Heckenpflanzungen.
- Für Gebäude- und Höhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:
 - 3 Koloniekästen Haussperling (z.B. Schwegler Typ 1SP)
 - 3 Halbhöhlen Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Typ 2HW)

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

- Um eine Tötung und den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haubenlerche zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01.09. und dem 28.02., durchzuführen. Sollte absehbar sein, dass die Baufeldräumung in die Brutzeit der Haubenlerche fällt, ist das Baufeld vor Beginn der Brutperiode (März bis Ende August) so zu gestalten, dass die Fläche als Bruthabitat für Haubenlerchen nicht geeignet ist, z. B. durch regelmäßiges Pflügen, um keine Vegetation zur Deckung aufkommen zu lassen.
- Als Brutmöglichkeit in der Zeit der Bebauung sind die Erdwälle im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes von Bauarbeiten auszusparen. Die Erdwälle sind hierzu mit einem Bauzaun abzuzäunen. Bei den Erdwällen handelt es sich um einen TABU-Bereich für Bauarbeiten, das Befahren mit Fahrzeugen und die Lagerung von Gegenständen. Es dürfen keine Eingriffe in den Boden oder die Vegetation erfolgen.

Potenzielle Brutflächen der Haubenlerche



Rot gestrichelt = Plangebiet; blaue Linie Erdwall als potenzielle Brutfläche der Haubenlerche während der Baumaßnahme

Weiterhin wird seitens des Gutachters die Anbringung von 3 Mehlschwalben-Doppelnestern (z.B. Schwegler Typ Mehlschwalbe-Fassadennest Nr.11) und 3 Nistkästen Mauersegler (z.B. Schwegler Typ Nr. 16 oder Nr. 17) empfohlen. Diese Maßnahme ist artenschutzrechtlich nicht zwingend notwendig, wäre aber ökologisch wünschenswert um das aufgrund der geschlossenen Fassadenstruktur moderner Wohn-

gebäude an Nistplätzen arme Baugebiet Nord-West mit nutzbaren Nistmöglichkeiten für diese Arten des Siedlungsrahmes anzureichern.

Fledermäuse

Wie bereits in Kapitel 6.9 dargelegt, konnten im Plangebiet keine aktiv genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden. Als jagende Art bzw. im Überflug über das Plangebiet konnte lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Um den Wegfall der nutzbaren Spaltenquartiere innerhalb des Plangebiets zu kompensieren, wird seitens des Gutachters folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Der Verlust der wenigen potentiellen Spaltenquartiere durch Abriss des Gebäudes ist durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere oder Fledermausflachkästen.

Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind – anders als der ökologische Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB – stets im Rahmen des konkreten Eingriffs zu beachten und können daher im Rahmen eines zwar auf Vollzug ausgelegten, in seiner Umsetzung zeitlich jedoch nicht fixierten Angebotsbebauungsplans nicht abschließend geregelt werden. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes sind auf der Basis der §§ 44 ff BNatSchG ohnehin unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten.

Im Rahmen des Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen, indem die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltene zwingende extensive Begrünung von Flachdächern für Garagen und Carports auch auf Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern bis 20° Neigung ausgedehnt wird, um einen Ersatzlebensraum für die Haubenlerche zu schaffen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden bzw. Gewächshäusern nur in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind.

Die Festsetzung von Brut- und Fledermauskästen im Umfeld des Plangebiets ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, da das BauGB keine rechtliche Grundlage für eine derartige Festsetzung bietet. Dem Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis auf den Artenschutz beigefügt.

7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch die Ausdehnung des Ortsnetzes über die angrenzenden Straßen ausreichend mit Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme und Abwasser erschlossen werden. Wesentliche Ausbauerfordernisse an den umliegenden Leitungsnetzen ergeben sich nicht.

Gemeinde Oftersheim, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“ – Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ - Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Offenlage) Stand 15.06.2023

Das Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

7.8 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Änderungen der Flächennutzung zu erwarten:

Flächennutzung	Bestand	bestehendes Baurecht	Planung	Differenz
versiegelte Flächen				
bestehende Versiegelung (incl. Gewächshäuser)	3.000 qm			Bestand → Planung + 10.140 qm best. Planungsrecht → Planung + 420 qm
Öffentliche Verkehrsfläche			2.090 m ²	
maximal überbaubare Grundstücksfläche im SO „Gartenbaubetrieb“ (GRZ 0,6 + Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)		12.720 qm		
maximal überbaubare Grundstücksfläche im WA (GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,8)			11.050 qm	
unversiegelte Fläche				
Brachfläche, größtenteils umgebrochen	12.900 qm			Bestand → Planung - 10.140 qm best. Planungsrecht → Planung - 420 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche im SO „Gartenbaubetrieb“ (GRZ 0,6 + Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)		3.180 qm		
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA (GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,8)			2.760 qm	
Summe	15.900 qm	15.900 qm	15.900 qm	

Durch die Planung gehen gegenüber dem aktuellen Bestand bisher unversiegelte und nicht überbaute Bodenflächen in der Größenordnung von ca. 10.140 qm dauerhaft verloren. Legt man jedoch das bestehende Planungsrecht des Sondergebiets „Gartenbaubetrieb“ mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO zugrunde, so reduziert sich die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung auf 420 m².

Da es sich bei dem Plangebiet um eine sich zur Wohnnutzung aufdrängende Brachfläche innerhalb der geschlossenen Ortslage im dicht besiedelten und von erheblicher Wohnraumnachfrage geprägten Ballungsraum Rhein-Neckar handelt, erscheint diese gegenüber dem aktuellen Bestand nicht unerhebliche Mehrversiegelung in der Abwägung der Belange jedoch hinnehmbar.

Auf einen Ausgleich etwaiger Eingriffe in Natur und Landschaft kann auch unabhängig von der dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren 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.

7.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um das derzeit brachgefallene, von allen Seiten durch die Wohnbebauung des Wohngebiet Nord-West umgebene Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei. Eine besondere, über das in Oftersheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist nicht zu erkennen. Dessen ungeachtet wird im Rahmen des Bebauungsplans am Ausschluss von feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe als Heizenergie festgehalten, um einen grundsätzlichen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz im hoch belasteten Rhein-Neckar-Gebiet zu leisten.

Die Festsetzung weiterer aktiver Maßnahmen zur Beförderung der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – würden zu einer erheblichen Erhöhung der Regelungsdichte für den Eigentümer des Baugrundstücks führen. In der Abwägung zwischen der Bindungswirkung und Einschränkung für den Bauherrn und der voraussichtlich lediglich marginalen Auswirkung auf den Primärenergiebedarf und die Treibhausgasproduktion erscheint dies jedoch nicht angemessen. Es werden daher keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Erdwärme) ist grundsätzlich auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig. Eine Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung scheidet jedoch aufgrund des Verbots von Brennstoffen zur Wärmegewinnung aus.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Diese Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch eine private Bodenordnung.