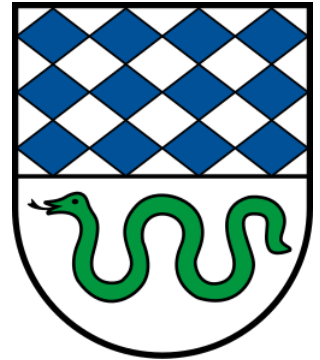




GEMEINDE OFTERSHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „AUF DEN KETSCHER WEG“

BEGRÜNDUNG

JULI 2026

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Ziel der Änderung der Bebauungsplanung.....	4
1.3. Verfahrensart.....	4
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Vorgaben.....	5
2.1. Regionalplanung.....	5
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bisheriges Baurecht	6
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	9
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	9
5.1. Bestehende und angrenzende Nutzungen	9
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
5.3. Artenschutz.....	11
5.3.1. Erfasste Arten	11
5.3.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	15
5.4. Bodenschutz.....	17
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1. Umfang und Ziel der Änderungen.....	17
6.2. Art der baulichen Nutzung	18
6.3. Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.4. Bauweise	20
6.5. Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.6. Mindestgrundstücksgröße	20
6.7. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze	21
6.8. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	21
6.9. Immissionsschutz	23
6.10. Erschließung und Verkehr	24
7. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	24
8. Örtliche Bauvorschriften	25
9. Bodenordnung	25

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage von Oftersheim und umfasst eine Fläche von ca. 6.900 m².



Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ innerhalb der Ortslage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Teile der Flurstücke mit der Flurstücksnummer 7280, 7282 und 7283 (vollständig) sowie 7276 (teilweise). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 6.900 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 4980,
- im Norden: durch eine Linie 5 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 7276 (Eichendorffstraße),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 904/6, 904/9 und 7276 (Eichendorffstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 7276 (Eichendorffstraße),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 7279.

1.2. Anlass und Ziel der Änderung der Bebauungsplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Flächennutzungen im Bereich nordwestlich der Eichendorffstraße geschaffen werden.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht, die zulässigen Flächennutzungen an die aktuellen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Erfordernisse anzupassen, nachdem kein Bedarf mehr für eine Gemeinbedarfsfläche besteht. Die Fläche sollen daher – soweit sie nicht im Bestand als Biotop für Eidechsen dient – künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit erfolgt eine funktionale Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets nach Norden.

Die vorhandene Biotopfläche soll weiterhin der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) des Lebensraums streng geschützter Eidechsen dienen. Eingriffe in diese Fläche erfolgen nicht.

Mit der Änderung werden somit sowohl artenschutzrechtliche Belange als auch städtebauliche Entwicklungsziele berücksichtigt. Die geplanten Festsetzungen tragen dazu bei, die bereits hergestellte CEF-Maßnahme planungsrechtlich abzusichern, die Freiraumstruktur zu erhalten und gleichzeitig zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

1.3. Verfahrensart

Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine innerörtliche gelegene Fläche, die bislang planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine bauliche Nutzung der bislang unbebauten Fläche ermöglichen werden, soweit sie nicht als Biotopbereich zu schützen ist. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Vorgaben

2.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Der Gemeinde Oftersheim kommt dabei keine zentralörtliche Funktion zu. Sie ist in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung jedoch als „Kommune mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe“ ausgewiesen. Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe sollen sich vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe konzentrieren. Im Einzelfall können diese Kommunen bei entsprechendem Bedarfsnachweis jedoch moderate Flächenreserven entwickeln.

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen im Bestand“ dargestellt. Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Neckar in der Fassung der 1. Änderung

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2020 stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dar. Südlich angrenzend ist eine Sonderbau-

fläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, Richtung Norden (jenseits der Bahnlinie) und Richtung Osten folgen Wohnbauflächen.

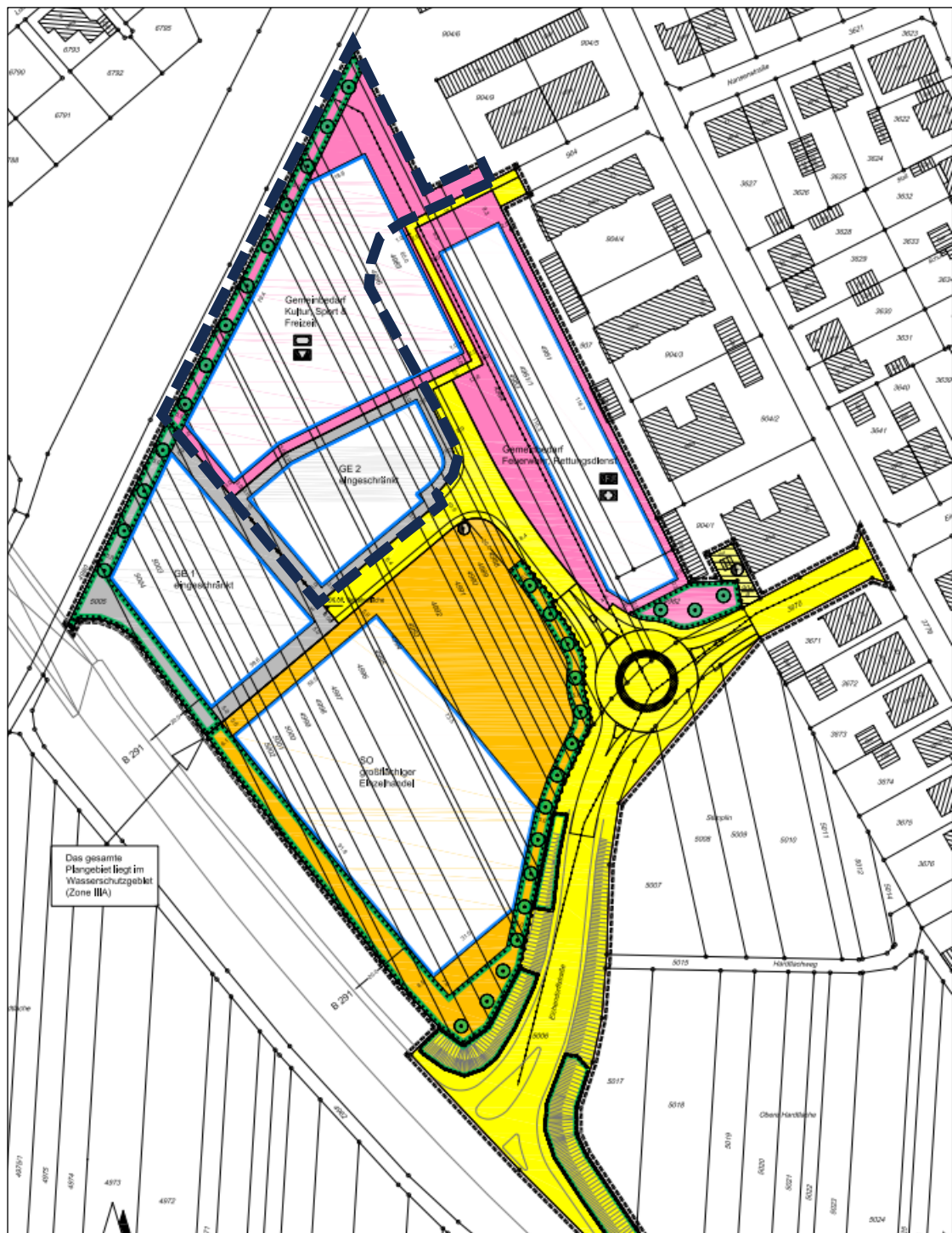


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim)

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist somit nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 BauGB zu berichtigen.

3. Bisheriges Baurecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“, der am 13.09.2011 als Satzung beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan wurde durch eine 1. Änderung, der die Rahmenbedingungen für die nun zu überplanenden Flächen in Hinblick auf die Erschließungssituation grundlegend verändert hat, geändert.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ mit Markierung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie).



Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ mit Markierung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie).

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung trifft der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Fläche für Gemeinbedarf – Kultur, Sport & Freizeit:
Allgemein zulässig sind kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 12,0 m begrenzt.
Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, aber Gebäudelängen bis 90 m zulässt.
- Gewerbegebiet: eingeschränktes Gewerbegebiet
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe.

betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe in Form eines Werkverkaufs bzw. einer ergänzenden Verkaufsnutzung zu sonstigen Gewerbebetrieben. Das Hauptsortiment darf keine nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen.

Unzulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Betriebe, Wohnungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 9,0 m begrenzt.

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Schwetzingen Hardt“ (Zone III A).

Es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 23.03.2022 über das Wasserschutzgebiet im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Schwetzingen Hardt (Az. 55-8823.22/34). Diese stehen der Ausweisung der Flächen als Bauflächen nicht entgegen. Ungeachtet dessen sind die einschlägigen Regelungen, insbesondere der §§ 3 bis 5 dieser Verordnung, zu beachten.

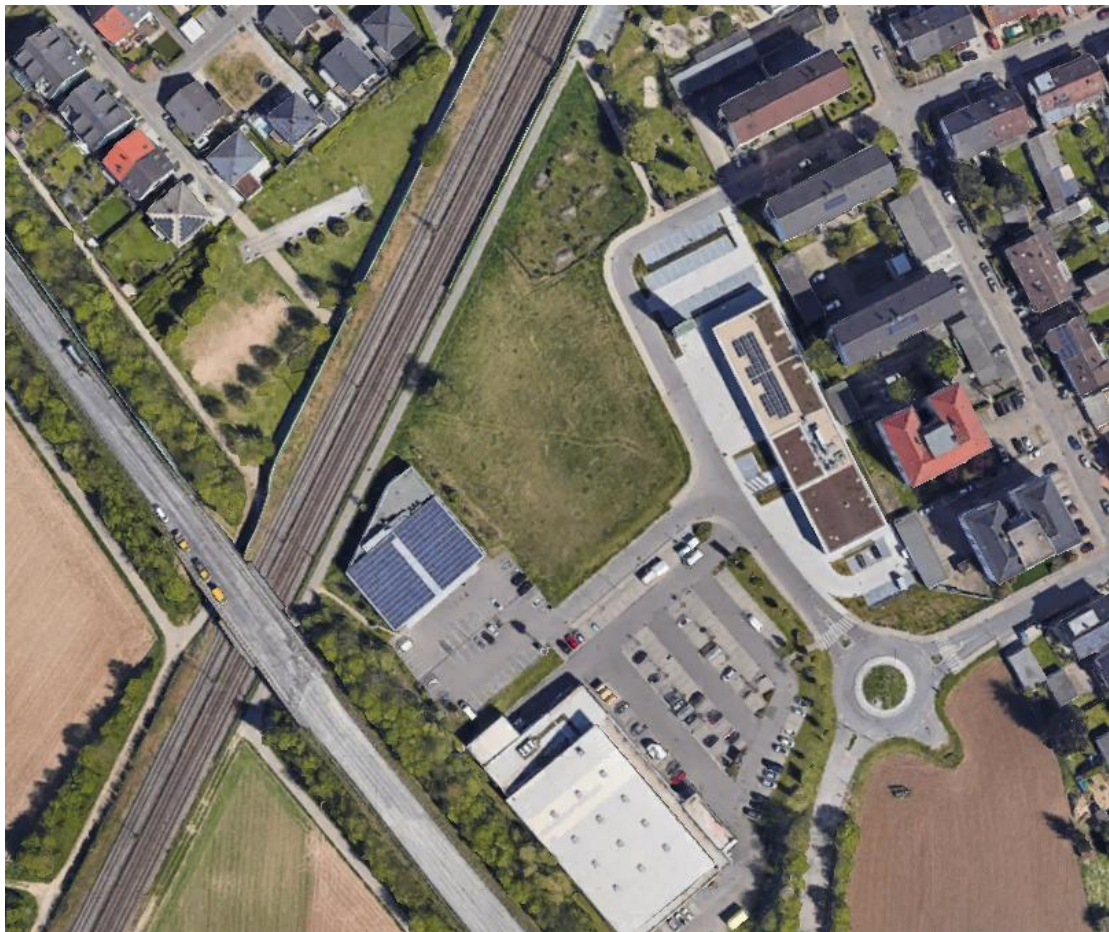
5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Bestehende und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zwischen der vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten bebauten Ortslage von Oftersheim und der Bahnlinie bzw. den bestehenden Einzelhandelsmärkten nördlich bzw. westlich der Eichendorffstraße.

Im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereichs befindet sich eine Biotopfläche, die zugleich der Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) des Lebensraums der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dient. Diese Fläche wurde im Zuge früherer Erschließungsmaßnahmen als Ersatzlebensraum hergestellt, ist funktionsfähig und soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit nicht genutzt und stellen sich als unversiegelte, grasbewachsene Grundstücksflächen dar. Sie sind weitgehend eben, ohne strukturbildende Vegetation, und weisen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.



Blick auf das Planungsgebiet (ohne Maßstab)

Östlich des Änderungsbereichs liegt eine Rettungswache, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert wurde. Im Nordosten folgt eine öffentliche Spielfläche und daran anschließend Wohnbebauung. Im Südwesten schließen ein Drogeriemarkt sowie ein Vollsortimentmarkt mit den zugehörigen Stellplätzen an.

Am westlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Mannheim – Schwetzingen- Karlsruhe, die das Planungsgebiet von den nördlichen Wohnbereichen Oftersheims trennt.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die östlich angrenzende Eichendorffstraße erschlossen.

Auch die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Ableitung des Abwassers ist bereits vollständig vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zurückgehalten oder versickert werden, um die Belastung des Kanalnetzes zu reduzieren und den natürlichen Wasserkreislauf zu fördern.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten im Erschließungsbereich sichergestellt. Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet werden.

Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

5.3. Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets ist insbesondere für das südliche Grundstück das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von bodenbrütenden Vogelarten und Eidechsen, nicht auszuschließen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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 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.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zum Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt. Die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ in Oftersheim“ wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, mit Datum vom 09.10.2025 erstellt. Die Untersuchung diente der Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Grundlage waren Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2025 sowie ergänzende Auswertungen vorhandener Datenbestände (LUBW, ornithologische Fachdatenbanken, Reptilienkataster).

Die Untersuchung orientierte sich an den fachlichen Vorgaben des BMUV-Leitfadens „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (2022) sowie den Hinweisen der LUBW (2021).

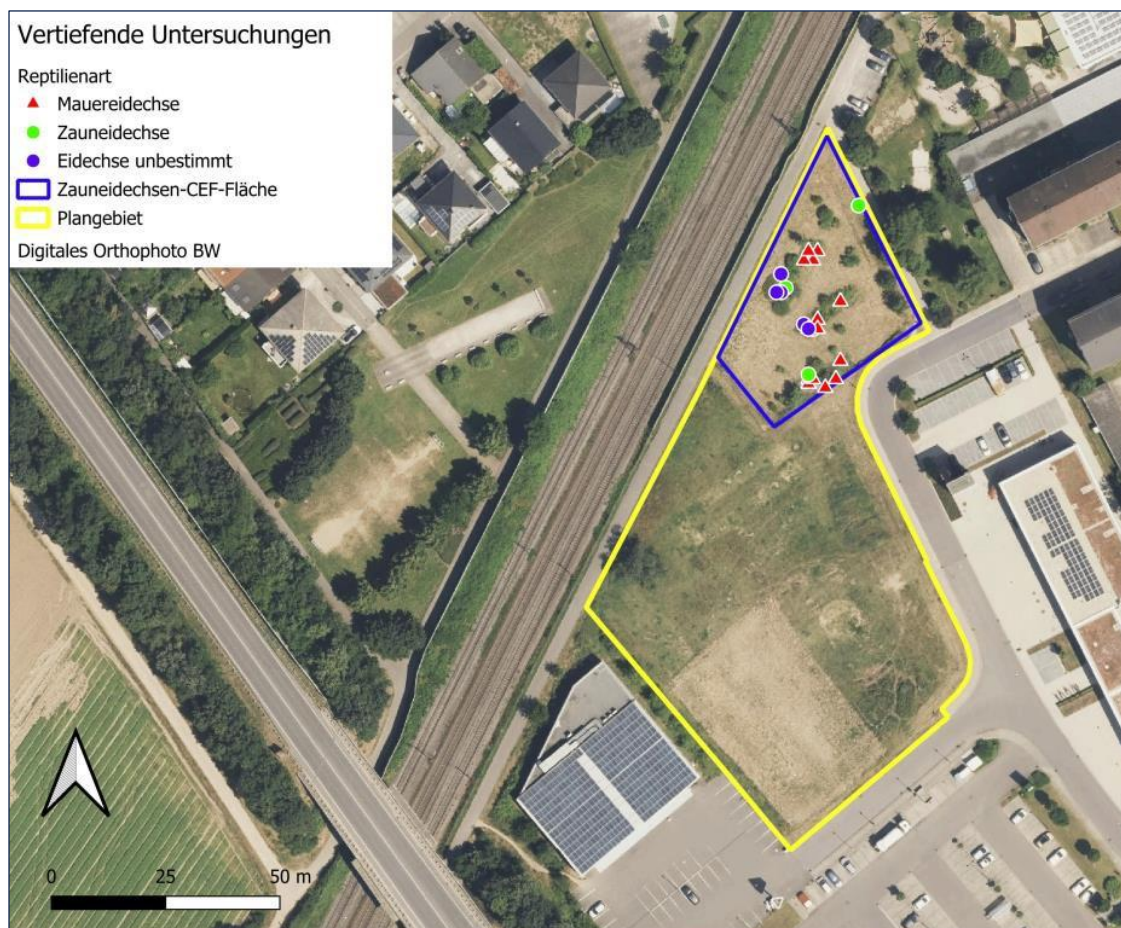
5.3.1. Erfasste Arten

Im Rahmen der saP wurden potenziell vorkommende besonders und streng geschützte Arten aus den Artgruppen Reptilien, Brutvögel und Tagfalter betrachtet.

Zauneidechse

Die Reptilienbegehungen erfolgten an 4 Terminen unter besonderer Berücksichtigung typischer Kleinstrukturen, wie zum Beispiel Sonnenplätze (Holz, Steine, offener Boden, Altgras), insbesondere entlang von Grenzstrukturen. Dabei wurde auch auf raschelnde Geräusche flüchtender Tiere geachtet. Die Begehungen fanden unter geeigneten Wetterbedingungen statt.

Es konnten Zauneidechsen und Mauereidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden (Abbildung 9, Tabelle 6, Tabelle 7). Die Funde beschränken sich dabei auf die CEF-Fläche für Zauneidechsen im Nordosten des Gebiets.



Fundpunkte aller Reptilien im Plangebiet (gelb) und seiner Umgebung (Hintergrundkarte: LGL BW). Aus: Bioplan, 09.10.2025

Bei den aktuellen Erhebungen aus der Aktivitätsperiode 2025 konnten nur drei Zauneidechsen nachgewiesen werden, von denen lediglich ein Individuum adult war. Diese befanden sich alle innerhalb der CEF-Fläche. Der Reptilienzaun wies Lücken auf, die Ende März 2025 mit Sand angeschüttet worden waren und hier und da während der Saison wieder neu entstanden. Trotzdem konnte innerhalb des Eingriffsbereichs keine weitere Zauneidechse dokumentiert werden.

Eine Erklärung des Rückgangs der Individuendichte gegenüber früheren Erhebungen könnte laut Gutachten an der geringen anfänglichen Populationsgröße liegen – insbesondere, wenn die Population isoliert liegt und nicht im Austausch mit anderen (Teil-)Populationen in der Umgebung steht. In der Umgebung sind zwar weitere Saumhabitate vorhanden, diese sind jedoch entweder durch angrenzende Gehölze teilweise verschattet oder durch regelmäßige Mahd entlang der B 291 vermutlich

ungeeignet. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Population auf der CEF-Fläche im Austausch mit anderen (Teil-)Populationen steht, wird aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich eingestuft. Dies liegt zusätzlich an der Fragmentierung/Isoliertheit des Gebiets zu anderen geeigneten Habitaten (da umgrenzt von Straßen, Bahnlinie mit Lärmschutzwand, Siedlungsfläche mit kleinen oder gepflegten Grünflächen) und der regelmäßigen Pflege des angrenzenden Eingriffsbereichs.

Zudem konnten in Relation zur Anzahl an Zauneidechsen sehr viele Mauereidechsen auf der CEF-Fläche festgestellt werden, welche die Fläche (vermutlich von Seiten der Bahnlinie) über die letzten Jahre seit Abschluss des Monitorings 2017 besiedelt haben. Da die Bahnlinie Oftersheim mit Schwetzingen verbindet und dort das Vorkommen allochthoner Mauereidechsen bekannt ist, handelt es sich laut Bioplan bei den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Mauereidechsen mit aller Wahrscheinlichkeit ebenfalls um allochthone Individuen.

Da sich allochthone Mauereidechsen in der Region in den letzten 10 Jahren teilweise explosionsartig ausgebreitet haben, ist eine Verdrängung der weniger konkurrenzstarken Zauneidechsen wahrscheinlich. Zudem wurde die Mauereidechse durch eine für Zauneidechsen ungeeignete Pflege der CEF-Fläche (Mahd des gesamten Grünlands auf einmal) auch noch gefördert.

Vögel

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnte eine Betroffenheit streng geschützter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde diese Artengruppe am 24.03., 30.04. und 20.05.2025 untersucht.

Mit 17 nachgewiesenen Vogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als artenarm. Das Gebiet bzw. seine Umgebung ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und durch die angrenzende Bundesstraße 291 und Bahnlinie von vielen Störquellen (optische, akustische Reize) belastet. Zudem gibt es nicht viel Habitatdiversität, da das Gebiet hauptsächlich aus Wiese mit wenigen Gehölzen besteht. Es schließt sich des Weiteren zwar die offene Landschaft mit mehr Gehölzen und Ackerflächen an, jedoch fehlt auch hier in der näheren Umgebung die Strukturvielfalt. Dominierend im Gebiet sind folglich typische störungsunempfindliche Siedlungsarten und Nahrungsgäste, zu welchen in der näheren Umgebung weniger störepfindliche Feldvögel hinzukommen.

Von den 17 nachgewiesenen Vogelarten konnten 10 Arten im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung als Brutvögel nachgewiesen bzw. es konnte ein entsprechender Brutverdacht ausgesprochen werden.



Nachweise aller Vögel im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung (Hintergrundkarte: LGL BW). Aus: Bioplan, 09.10.2025

Von den 17 nachgewiesenen Vogelarten konnten mit fünf Arten der Roten Liste und/oder mit hoher Schutzwürdigkeit bemerkenswert wenige Arten mit hohen Habitatansprüchen nachgewiesen werden. Zudem handelte es sich bei einer Art nur um einen Nahrungsgast in der Umgebung, bei zwei Arten um Brutvögel der (halb-)offenen Landschaft in weiterer Entfernung und bei zwei Arten um Gebäudebrüter in der Umgebung:

- Feldlerche (lediglich ein Nachweis, jedoch sicherlich Brutvogel auf Ackerflächen südlich des Plangebiets).
- Grünspecht (lediglich ein Nachweis, jedoch sicherlich Brutvogel des südöstlich liegenden Halboffenlandes zwischen Siedlung und B 291; keine Beeinträchtigung da ausreichender Abstand zum Plangebiet)
- Haussperling (mehrere Brutpaare an den umgebenden Gebäuden, jedoch genügend Abstand zum Plangebiet).
- Hausrotschwanz (mehrere Brutpaare an den umgebenden Gebäuden, jedoch genügend Abstand zum Plangebiet).
- Es konnte ein Brutrevier von Staren nordöstlich an das Plangebiet angrenzend festgestellt werden. Der Brutplatz befindet sich wahrscheinlich in einem der dort stehenden Bäume. Eine Brut an einem der angrenzenden Gebäude kann jedoch ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Der Brutplatz kann durch in der Umgebung Nahrung suchende und das Plangebiet überfliegende adulte Tiere sowie den Nachweis einer größeren Gruppe von Staren (Adulte mit ihren Jungen) im Mai bekräftigt werden. Da die Zauneidechsenausgleichs-

fläche als Puffer zwischen dem Brutplatz des Stars und dem Eingriffsbereich liegt, wird vom Artenschutzgutachter keine Beeinträchtigung des Brutplatzes (Fluchtdistanz der Art 15 m) durch das Vorhaben erwartet. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

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

Großer Feuerfalter

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnte eine Betroffenheit des Großen Feuerfalters nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde diese Art am 26.06., 10.07. und 13.08.2025 untersucht.

Beim Großen Feuerfalter ist die Kartierung von Imagines wenig verlässlich. Daher fanden die Begehungen im Eiablagezeitraum des Großen Feuerfalters bei geeigneter Witterung (kein Regen, windstill bis leichter Wind) statt. Die Futterpflanzen (v. a. Stumpfbblätteriger und Krauser Ampfer) wurden auf Eier und frühe Raupenstadien des Falters hin untersucht (vgl. Mirschel et al. 2009). Zusätzlich wurde im Rahmen der Kartierungen zu anderen Artengruppen (insb. Reptilien) auf Vorkommen des Großen Feuerfalters geachtet.

Es konnten jedoch keine Nachweise des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass kein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet vorhanden ist.

Allerdings konnten einige Eier des Kleinen Feuerfalters (*Lycaena phlaeas*) und des Braunen Feuerfalters (*Lycaena tityrus*) nachgewiesen werden. Diese befanden sich ausschließlich entlang der östlichen Planzebietsgrenze auf Höhe der CEF-Fläche für Zauneidechsen. Da es sich hierbei um national besonders geschützte Arten handelt, welche auch im ökologischen Funktionszusammenhang in die Umgebung ausweichen können, sind gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten keine Maßnahmen erforderlich.

5.3.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Laut artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfohlen:

Vögel

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeiten sind geltendes Recht. Einer ergänzenden Regelung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) können Tiere geschädigt oder getötet werden – dies ist soweit möglich zu vermeiden. Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung (v. a. der Vegetation) sowie angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen. Rechtlich stellt der Vogelschlag einen Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, soweit eine „signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos“ vorliegt. Dieser Tatbestand ist erfüllt, wenn es bezogen auf die natürliche Situation zuvor mit hoher Wahrscheinlichkeit zu gehäuften Opfern kommt. Dies kann schon bei wenigen Tieren der Fall sein. Am wirksamsten kann das Kollisionsrisiko durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen gesenkt werden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten das Tötungsrisiko zu reduzieren, z. B. durch großflächige, dichte Markierungen. Es sollten geprüfte und als hoch wirksam eingestufte Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) zu entnehmen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Es werden Festsetzungen zur Verwendung von Vogelschutzglas getroffen (siehe Kapitel 6.8).

Eidechsen

Der Reptilienzaun ist regelmäßig zu warten (Schließen von Lücken), um ein Einwandern von Tieren in den Eingriffsbereich zu vermeiden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahmenempfehlung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Zudem wird durch die Planung nicht in das Eidechsenbiotope eingegriffen. Vielmehr wird die Fläche gesichert. Insofern sind die erforderlichen Maßnahmen nicht in ursächlichem Zusammenhang von der Bauleitplanung zu sehen, sondern unabhängig davon von der Gemeinde zu ergreifen.

Im Jahr 2012 wurden bereits Maßnahmen für Zauneidechsen im Norden des Plangebiets umgesetzt. Da sich innerhalb der letzten sieben Jahre seit Ende des Monitorings allochthone Mauereidechsen auf der CEF-Fläche ausgebreitet haben und die lokale Zauneidechsenpopulation Gefahr läuft, von diesen verdrängt und ausgelöscht zu werden, werden folgende Maßnahmen für die Populationssicherung der Art empfohlen:

Die verbliebenen Zauneidechsen sollten auf eine andere Fläche – im Idealfall mit Anschluss an eine bekannte und stabile Zauneidechsenpopulation – umgesiedelt werden. Falls dies beispielsweise aus mangelndem Wissen über besie-

delte Zauneidechsenhabitate innerhalb eines Radius von 500 m (bis 1 km) Entfernung oder anderen Gründen nicht möglich ist, wird empfohlen, eine bekannte Population der Zauneidechse auf der Gemarkung durch Aufwertungsmaßnahmen oder regelmäßige, angepasste Pflege zu fördern, um das Aussterben der Zauneidechsenpopulation auf der Gemarkung Oftersheim zu verhindern.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahmenempfehlung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Zudem wird durch die Planung nicht in das Eidechsenbiotop eingegriffen. Vielmehr wird die Fläche gesichert. Insofern sind die erforderlichen Maßnahmen nicht in ursächlichem Zusammenhang von der Bauleitplanung zu sehen, sondern unabhängig davon von der Gemeinde zu ergreifen.

Die saP (BIOPLAN, 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG ausgelöst werden.

5.4. Bodenschutz

(wird nach Abschluss der Behördenbeteiligung ergänzt)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Umfang und Ziel der Änderungen

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich im nordöstlichen Abschnitt des bestehenden Plangebiets angepasst. Ziel der Änderung ist die Neuordnung der Flächennutzungen. Der bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Bereich wird künftig teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) und teilweise als Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Durch diese räumliche Neuordnung wird eine funktionale Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets erreicht. Gleichzeitig wird die im nördlichen Teilbereich bereits hergestellte CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung und naturschutzfachlicher Sicherungsfläche gewährleistet eine ausgewogene städtebauliche und ökologische Entwicklung.

Der südlich angrenzende Teilbereich bleibt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und wird auf Teilflächen der bisherigen Gemeinbedarfsfläche erweitert. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

Darüber hinaus werden im Änderungsbereich die Baugrenzen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der geänderten Nutzung angepasst.

6.2. Art der baulichen Nutzung

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ ehemals als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Teilflächen in das angrenzende Gewerbegebiet einbezogen.

Die Gemeinde sieht auch weiterhin die Erforderlichkeit, das Gewerbegebiet in Hinblick auf die zulässige Nutzungen einzuschränken. Allerdings wird die bislang vorgenommene Einschränkung auf nicht störende Gewerbebetriebe und somit auf Gewerbebetriebe, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, nicht mehr als angemessen erachtet. Die Verträglichkeit mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung ergibt sich bereits durch die unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans geltende Verpflichtung, dort die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten zu müssen.

Somit soll künftig für das Gewerbegebiet grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründe einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Die Erforderlichkeit der Nutzungsausschlüsse kann sich insbesondere aus den Auswirkungen der Nutzungen auf das gesamtörtliche Gefüge oder das unmittelbare Umfeld ergeben.

Künftig sind somit im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie werden ebenfalls allgemein zugelassen, da keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss erkennbar ist.

Folgende einschränkende Regelungen werden jedoch nach Abwägung aller Belange für erforderlich erachtet:

Beschränkung der zulässigen Nutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten

Aufgrund des geringen Abstands zur Wohnbebauung von Oftersheim wird es klarstellend zur vorbeugenden Vermeidung von Immissionskonflikten als erforderlich erachtet, im gesamten Planungsgebiet Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) sowie von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden, auszuschließen.

Ebenso werden klarstellend aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes abfallwirtschaftliche Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie sowie Anlagen für eine gewerbliche Tierhaltung ausgeschlossen.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund der gegebenen Standortlage

Um den angestrebten Charakter des Gewerbegebietes zu wahren und Konflikte innerhalb des Gebiets sowie der umgebenden Wohnbebauung zu vermeiden,

werden zudem Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros aufgrund ihres möglichen Trading-Down-Effektes ausgeschlossen.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer zugleich in der Regel geringen Zahl an Arbeitsplätzen ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden das städtebauliche Potenzial der Fläche unmittelbar am Rand der wohnbaulich genutzten Ortslage nicht ausschöpfen.

Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen aufgrund des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung von Oftersheim werden zudem Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Die Gemeinde Oftersheim verfügt über eine ausreichende Nahversorgung innerhalb der Ortslage bzw. unmittelbar daran angrenzend. Soweit einzelne Defizite in der Versorgungsstruktur bestehen, sollen diese innerhalb des Ortskerns gedeckt werden. Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden daher – auch unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben – Einzelhandelsbetriebe weitestgehend ausgeschlossen. Damit soll neben einem Schutz der in der Innerortslage vorhandenen Geschäfte auch gewährleistet werden, dass die vorrangige Zweckbestimmung des Gebiets als Standort für Handwerksbetriebe bzw. kleinere produzierende Gewerbebetriebe gewahrt bleibt.

Zugelassen werden daher lediglich Einzelhandelsnutzungen in Form eines Einzelhandels mit Fahrzeugen und ihrem Zubehör sowie als Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Betriebsfläche dominiert. Damit wird örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit offen gehalten, in ihren Betrieb ggf. eine Verkaufsmöglichkeit zu integrieren. Einzelhandel mit Fahrzeugen und ihrem Zubehör ist aufgrund des Flächenbedarfs für innerörtliche Lagen nur bedingt geeignet. Zudem kommt es durch einen Kfz-Handel im Innenort nicht zu Synergiewirkungen mit sonstigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne einer Belebung innerörtlicher Lagen.

Auch ein Werksverkauf von im Gebiet hergestellten Waren mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bleibt zulässig. Da es sich bei einem Werksverkauf per Definition um eine dem Produktionsbetrieb untergeordnete Nutzung handelt und die Sortimentstiefe auf die standortproduzierten Waren beschränkt ist, ist eine weitere Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen vorrangig im Ortszentrum bzw. in den Wohngebietslagen angesiedelt werden. Aufgrund der geringen Entfernung zur dicht bebauten Ortslage von Oftersheim werden jedoch keine Gründe gesehen, diese Nutzungen grundsätzlich auszuschließen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden daher entsprechend den allgemeinen Bestimmungen des § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Wohnungen im Gewerbegebiet

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet wird trotz der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bahnlinie und die angrenzende Umgehungsstraße ebenfalls nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen des § 8 BauNVO. Wohnungen sind somit nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Allerdings müssen Wohnungen gemäß den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Kapitel 6.9) über einen ausreichenden baulichen Schallschutz verfügen, da andernfalls trotz der Lage in einem Gewerbegebiet keine ausreichend gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung, aber auch den Regelungen des bislang gültigen Bebauungsplans. Daher wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen und ist so gewählt, dass regelmäßig Gebäude mit zwei Vollgeschossen realisiert werden können. Zugleich ist damit gewährleistet, dass die Neubauten die Höhe der umgebend bereits vorhandene Bebauung der Einzelhandelsbetriebe bzw. der Rettungswache nicht grundlegend überschreiten können.

Weitergehende Festsetzungen zu einer Geschossflächenzahl bzw. zur Zahl der Vollgeschosse werden nicht als erforderlich erachtet.

6.4. Bauweise

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Auf eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge wird im Zuge der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Zugleich besteht in einem Gewerbegebiet kein Erfordernis zur Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den ansonsten städtebaulich gebotenen Abständen zu Verkehrsflächen von 2,5 m sowie zum Fußweg entlang der Bahnlinie. Sie umfassen jedoch ansonsten im Wesentlichen die gesamten Grundstücksflächen.

6.6. Mindestgrundstücksgröße

Es wird keine städtebauliche Anforderlichkeit gesehen, eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. Die bislang gültige Vorgaben von 1.000 m² wird daher nicht übernommen.

6.7. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze

Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von einer prägenden Wirkung durch die Bebauung von Nebengebäuden und Garagen freigehalten werden können. Für die sonstigen Nebenanlagen und Stellplätze wird kein spezielles Regelungsbedürfnis gesehen. Diese können somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Eingrünungsflächen Richtung Bahnlinie sind jedoch von baulichen Anlagen freizuhalten.

6.8. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zentrale grünordnerische Regelung des Bebauungsplans ist die Festsetzung der vorhandenen Biotopfläche als öffentliche Grünfläche beziehungsweise als Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit wird die Fläche dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt. Weiterhin wird aufbauend auf den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens geregelt, dass zur Förderung geeigneter Habitatstrukturen für Eidechsen Offenbodenbereiche, Lesesteinhaufen, Steinriegel oder Sandlinsen dauerhaft zu erhalten oder – bei Verlust – neu herzustellen sind. Die Vegetation ist artenarm und niedrigwüchsig zu entwickeln und mindestens einmal jährlich außerhalb der Hauptaktivitätszeit (März – Oktober) zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

Aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen wird die Festsetzung, dass entlang des nordwestlichen Randes der Bauflächen eine 5 m breite Randeingrünung eine Wiesenfläche herzustellen ist. Ergänzend sind 4 Obstbäume (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen. Es sind regionaltypische Obstsorten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Östlich des Fußwegs im Nordosten des Änderungsbereichs des Bebauungsplans besteht eine 5 m breite Fläche, die in der Örtlichkeit Teil der dort vorhandenen öffentlichen Grünfläche ist, planungsrechtlich aber Teil der bislang festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf war. Diese Fläche wird entsprechend des tatsächlichen Bestandes künftig klarstellend umgewidmet.

Neben den flächenbezogenen Festsetzungen erfolgen folgende weitere grünordnerische Vorgaben:

- Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücksflächen sind mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang (StU) 16/18 cm) und 5 Heister (2x verpflanzt, Höhe 1,0 bis 1,5 m) zu pflanzen. Es sind standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden. Der Umfang von 20 % ergibt sich aus den Festsetzungen zur Grundflächenzahl von 0,8, die ge-

mäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig ohnehin nicht weitergehend überschritten werden darf.

Zusätzlich ist je 5 PKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum (StU 16/18 cm) zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und unversiegelt bleiben.

- Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Zur Minderung des Vogelschlags wird – aufbauend auf den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens - festgesetzt, dass für alle Glasflächen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden ist. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelter Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.

6.9. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt erheblichen Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende Bahnlinie, aber auch durch die westlich gelegene Umgehungsstraße (B 291). Der wird festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

Als Maßnahme zur Beschränkung möglicher Lärmeinwirkungen durch die geplanten Nutzungen an die östlich angrenzende Wohnbebauung erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen (siehe Kapitel 6.2). Im Übrigen sind die Bestimmungen der TA Lärm auch unabhängig von Regelungen eines Bebauungsplans einzuhalten. Es genügt daher, wenn im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt ist und dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

6.10. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die im Osten verlaufende Eichendorfstraße, über die eine zügige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist. Ausbauerfordernisse für die Straße ergeben sich durch die Straße nicht.

Der vorhandene Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebiets wird entsprechend seines Bestandes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Grundlage der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Vergleich zwischen bisheriger und künftiger planungsrechtlicher Situation.

Biotoptypen	Bisheriges Planungsrecht	Künftiges Planungsrecht	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Verkehrsfläche	--	110 m ²	+ 110 m ²
Maximal zulässige Versiegelung bei einer GRZ von 0,5	2.380 m ²		- 1.190 m ²
Zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um 50 %	1.190 m ²		
Maximal zulässige Versiegelung bei einer GRZ von 0,8	1.720 m ²	4.100 m ²	
Summe versiegelbare Fläche	5.290 m²	4.210 m²	- 1.080 m²
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen der Baugrundstücke	1.610 m ²	1.020 m ²	+ 1.080 m ²
Öffentliche Grünfläche Eidechsenhabitat	--	1.570 m ²	
Sonstige öffentliche Grünfläche	--	100 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	1.610 m²	2.690 m²	+ 1.080 m²
Gesamtfläche	6.900 m²	6.900 m²	

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich somit planungsrechtlich keine Mehrversiegelung. Vielmehr reduziert sich die maximal zulässige Versiegelung um 1.080 m². Der Bebauungsplan lässt damit keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

8. Örtliche Bauvorschriften

Zum bislang gültigen Bebauungsplan besteht eine Satzung überörtliche Bauvorschriften und diese Satzung enthält verschiedene Regelungen, die nicht ursächlich gestalterischen Zwecken dienen und die daher in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurden. Es handelt sich hierbei um die Vorgaben zur Verwendung bestimmter Dachmaterialien sowie zu versickerungsfähigen Belägen.

Grundsätzlich übernommen sind die Vorgaben zu Werbeanlagen. Diese wurden allerdings in Bezug auf die Größe freistehender Werbeanlage präzisiert und um unbestimmte Vorgeben reduziert. Zielsetzung ist unverändert, gestalterisch dominierende Werbeanlagen, die sich auf das Orts- und Straßenbild negativ auswirken könnten, auszuschließen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen sind ebenfalls aus der bisherigen Satzung zu örtlichen Bauvorschriften übernommen. Demnach dürfen geschlossene Einfriedungen wie z. B. Mauern und blickdichte Lattenzäune an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zu Einfriedungen entlang zu sonstigen Grenzen wird kein städtebauliches Regelungserfordernis gesehen.

Neu gefasst sind die Vorgaben zur Ableitung des Oberflächenwassers. Demnach ist das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen, Retentionsspeichern unterhalb von Dachflächenbegrünungen oder in Mulden zurückzuhalten und – soweit das Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser genutzt wird bzw. verdunstet – über eine belebte Bodenzone mit mindestens 30 cm Mächtigkeit zur Versickerung zu bringen. Damit ist vorgegeben, dass eine zusätzliche Belastung des örtlichen Kanalisationsnetzes vermieden wird. Zudem wird den wasserrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser entsprochen.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen.