

Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **NEU-EDINGEN - TEILÄNDERUNGSPLAN III**

**BEGRÜNDUNG**

**VORENTWURF**

Stand: 19.10.2018

## VERFAHRENSABLAUF

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)**  
(Planauslegung) \_\_\_\_\_

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Billigungs-/Auslegungsbeschluss** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(Planauslegung) \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten** \_\_\_\_\_



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>33</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>33</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b>	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>Historie / Verfahren</b>	<b>35</b>
<b>4</b>	<b>Formelle Planungsvorgaben</b>	<b>36</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	37
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne / Baurecht .....	37
4.3	Hochwassergefahrenkarte .....	39
<b>II</b>	<b>VORGABEN</b>	<b>39</b>
1.1	Natura 2000 – Gebiete .....	39
1.2	Weitere Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotopschutz) .....	39
1.3	Örtliche Satzungen .....	39
1.4	Straßenverkehrsflächen .....	39
<b>2</b>	<b>Informelle Planungsvorgaben</b>	<b>39</b>
<b>3</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>39</b>
<b>III</b>	<b>BESTAND</b>	<b>40</b>
<b>1</b>	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen</b>	<b>40</b>
<b>2</b>	<b>Heutige Gebietsnutzung</b>	<b>40</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>41</b>
<b>4</b>	<b>Arten und Biotopschutz</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>43</b>
<b>IV</b>	<b>PLANUNGSVORHABEN</b>	<b>43</b>
<b>1</b>	<b>Grundzüge der Planung</b>	<b>43</b>
<b>2</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>44</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen nach BauGB</b>	<b>45</b>
3.1	Zeichnerische Festsetzungen .....	45
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	46
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	46
3.4	Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen .....	46
<b>4</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Baden-Württemberg</b>	<b>46</b>
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	46
4.2	Art und Gestaltung von Einfriedungen .....	47
4.3	Art und Gestaltung von Vorgartenbereichen .....	47
<b>5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>47</b>
<b>V</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>48</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>48</b>



1.1	Darstellung des Inhalts und der Planungsziele.....	48
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	49
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie die Art und Weise der Berücksichtigung .....	49
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden</b>	<b>50</b>
2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	50
2.2	Schutzgut Boden.....	51
2.3	Schutzgut Wasser.....	51
2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	51
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung .....	52
2.6	Schutzgut Mensch .....	52
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	52
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>52</b>
3.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	52
3.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	52
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt .....	53
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	53



## **I EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet Neu-Edingen wurde in den fünfziger und sechziger Jahren auf der Basis der Gemeindeordnung vom 25.2.1953 entwickelt. Das Baurecht auf Basis der Gemeindeverordnung stammt somit aus der Zeit vor dem Bundesbaugesetz. Auch wenn die Gemeindeordnung nach der Rechtskraft des Baugesetzbuches übergeleitet wurde, stammen die grundsätzlichen Regelungen dennoch aus den 50iger Jahren.

Die Rechtsverordnung bildete den rechtlichen Rahmen für die Bebauung und führte dazu, dass in weiten Teilen eine der Rechtsverordnung entsprechende bauliche Entwicklung stattgefunden hat. Dennoch sind auch Abweichungen von der Regelung festzustellen.

Bauanträge wurden auf der Grundlage dieses Baurechts beurteilt. Nach über 60 Jahren seitdem die Rechtsverordnung gilt, hat sich gezeigt, dass bei neuen Baumaßnahmen, auch beim Ersatz vorhandener Gebäude durch Neubauten, die Regelungen oft nicht den heutigen Anforderungen gerecht werden.

Nach der neuesten Prüfung der heute geltenden Rechtslage wurde die übergeleitete Satzung als qualifiziert eingestuft, d.h. sie entwickelte Wirkungen wie ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Damit sind Bauanträge zu genehmigen, auch ohne Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn sie den Anforderungen der Satzung entsprechen.

Angesichts der Veränderungen, die nach nunmehr 60 Jahren seit der Erstbebauung anstehen, hat die Gemeinde sich entschlossen für eine relativ einheitlich entwickelte Teilfläche der Gemeindeordnung das Baurecht zu ändern.

Eine Prüfung, ob die bestehende städtebauliche Ordnung durch eine Aufhebung der Gemeindeordnung ausreichend zu sichern ist, hat gezeigt, dass ausschließlich durch die Anwendung des §34 BauGB die Qualität des Gebietes insbesondere hinsichtlich der Baustruktur und der Durchgrünung sowie der Gestaltung der Baukörper nicht ausreichend gesichert werden kann. Durch die Ausreiser im Gebiet und die Bebauung in den Randbereichen, die bei einer Beurteilung von Bauanträgen nach §34 BauGB heranzuziehen sind, ist die Erhaltung der städtebaulichen Qualität nicht zu sichern.

Planungsrechtlich sind zwar Art und Maß der Nutzungen im Rahmen des „Einfügens“ hinreichend genau zu bestimmen, jedoch ist die Stellung eines Gebäudes auf dem Grundstück nicht ausreichend gesichert. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass eine Entwicklung einsetzt nach der auch die unbebauten grünen Innenbereiche langfristig einer Bebauung zugeführt werden und eine Verdichtung im Gebiet stattfindet. Die Qualität des Gebietes wird jedoch durch die maßvolle Dichte und Durchgrünung wesentlich mitbestimmt. Ziele der neu aufzustellenden Planung sind daher:

- Zu hoher Verdichtung vorbeugen; Verdichtungen nur in dem Maße wie heute bereits möglich zulassen
- Standorte von Gebäuden regeln und damit Freiräume / Gärten schützen

- Gestaltungsregeln für die Gebäude und Freiräume im öffentlichen Bereich

Um diese Ziele und auch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsziele zu sichern soll ein Bebauungsplan mit Mindestfestsetzungen aufgestellt werden, um einerseits die Qualität des Gebietes zu sichern und andererseits größere Entwicklungsmöglichkeiten für Bauherren zu eröffnen.

Die Gemeinde stellt daher einen Bebauungsplan auf, in dem die Gebäudestellung auf den Grundstücken reglementiert ist. Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich „Einfügen“ und werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Auf der Grundlage dieses nicht qualifizierten Bebauungsplanes sind künftig die Bauanträge zu beurteilen. Somit werden bei Bauanträgen für die nicht geregelten planungsrechtlichen Themen die Regelungen nach § 34 BauGB angewendet. Damit wird bei Bauanträgen die Gemeinde grundsätzlich angehört.

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat daher beschlossen für das Plangebiet die Gemeindeordnung aus dem Jahre 1953 vollständig aufzuheben und gleichzeitig einen neuen Bebauungsplan mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Mindestfestsetzungen aufzustellen, mit dem einerseits die Qualitäten des Gebietes gesichert werden können und andererseits die Freiheit der Bauherren nicht mehr als notwendig (zusätzlich zu den Regelungen nach §34 BauGB) eingeschränkt wird.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich zur Aufhebung der Gemeindeverordnung umfasst eine Teilfläche der Verordnung vom 25.02.1953.

Die Teilfläche der Gemeindeverordnung, die aufgehoben werden soll, befindet sich im Ortsteil Neu-Edingen nördlich der Autobahn A 656 und östlich der Bahnlinie, beiderseits der Neckarhauser Straße.

Das Aufhebungsgebiet ist mit wenigen Ausnahmen bebaut. Im östlichen und nördlichen Rand beinhaltet das Aufhebungsgebiet auch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

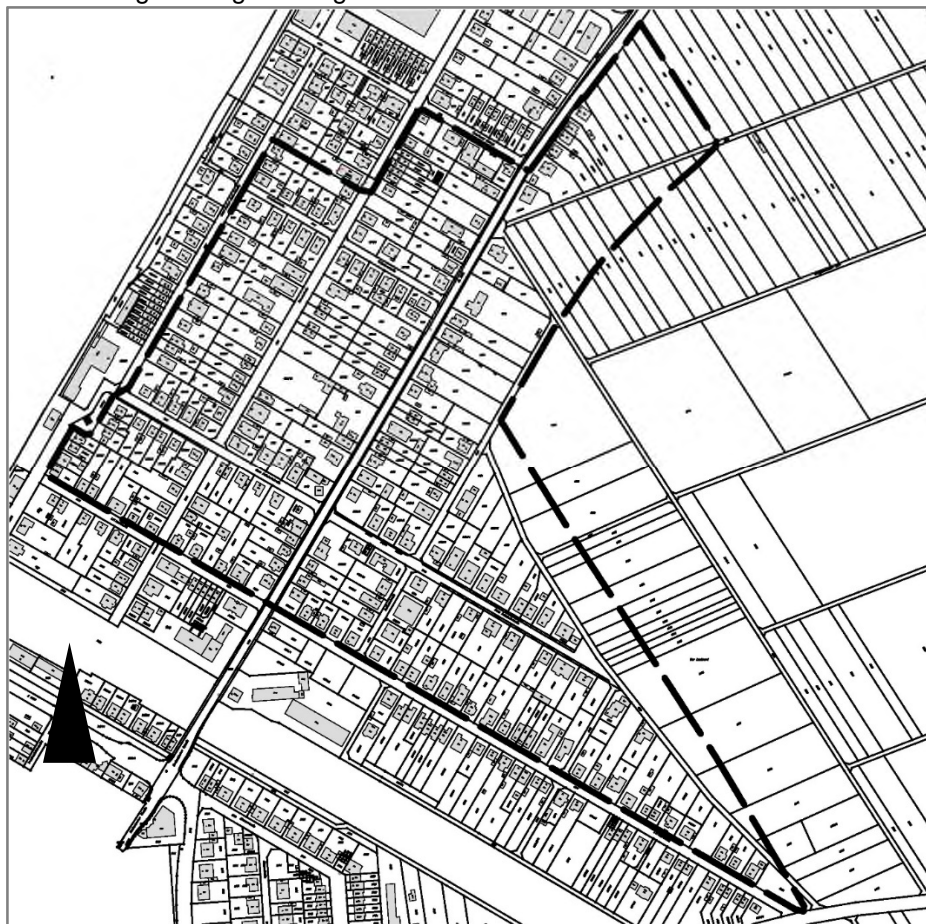
- im Osten durch eine Linie vom Ende der Lilienstraße bis zur Nelkenstraße beim Flurstück Nr. 4641, weiter entlang der Ostgrenze der Lilientalparzelle bis zum Wirtschaftsweg Flurst. Nr. 4671 (Wirtschaftsweg), von da aus Ackerparzellen querend weiter nach Norden bis zur Ecke des Ackergrundstücks Flurst. Nr.5080 am Wirtschaftsweg Flurst. Nr. 5093.
- im Norden durch die Südgrenze des Grundstücks Flurst. Nr. 5101; weiter entlang der Ostgrenze der Neckarhäuser Straße bis zur Südgrenze der Breslauer Straße, entlang der Breslauer Straße und entlang der Rosenstraße bis zur Südgrenze der Grundstücke 5682 und 5691.
- im Westen durch die Ostgrenze der Main-Neckarbahn Straße
- im Süden durch die Nordgrenze der Lilienstraße



Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 20 ha.

Die Gebietsabgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb. 1:** Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans, 2015.

### 3 Historie / Verfahren

Das Baurecht basiert auf der Gemeindeverordnung der Gemeinde Edingen–Neckarhausen vom 25.02.1953 und stammt somit aus der Zeit vor dem Bundesbaugesetz. Auf der Grundlage der Gemeindeordnung wurde die Erschließung und Bebauung eines Großteils von Neu-Edingen umgesetzt. Heute ist das Gebiet vollständig erschlossen und fast ausnahmslos bebaut.

Die inhaltlich geltenden Regelungen in der Gemeindeordnung für die Bebauung decken, auch nach der Überleitung und der Einstufung als qualifizierter Bebauungsplan, nur zum Teil die heutigen Ziele für eine bauliche Entwicklung ab. Bei neueren Bauwünschen hat sich gezeigt, dass der Regelungsinhalt der Gemeindeordnung, nach nunmehr 60 Jahren Gültigkeit, in Teilen als überholt anzusehen ist, in anderen Teilen aber auch die Baustruktur, bauliche Dichte und die Durchgrünung gut regelt. Dies zeigen auch die erteilten Befreiungen und Ausnahmen, die sich weit überwiegend auf



Einfriedungen, Stellplätze im Vorgartenbereich, Dachformen und Dachgauben und somit nicht auf grundsätzlichen Regelungen wie die Stellung der Gebäude und Art und Maß der baulichen Nutzung bezogen.

Um die Probleme zu lösen war zunächst vorgesehen für das, mit wenigen Ausnahmen vollständig bebaute Plangebiet, die Gemeindeordnung aufzuheben. Nach Aufhebung würden für das Plangebiet somit die Vorschriften und Regelungen des § 34 BauGB gelten. Dieser bestimmt in Abs. 1: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Dies brächte wesentlich größere Spielräume für zukünftige Vorhaben mit sich. Somit wären künftige bauliche Veränderungen planungsrechtlich ausschließlich nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) im Einzelfall und bauordnungsrechtlich nach LBO zu beurteilen.

Die Prüfung der Auswirkungen der Aufhebung hat ergeben, dass für Bauvorhaben die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Bauvorhaben ohne größere Probleme anhand der Bestandssituation geprüft und beurteilt werden könnten. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude gibt es vereinzelt im Aufhebungsgebiet Abweichungen von den ursprünglichen Regelungen, die dann als Referenz heranzuziehen wären und dazu führen könnten, dass von den Gebäudestellungen entlang der Straßen abgewichen werden kann und Gebäude auch in die Innenbereiche rücken könnten.

Dies würde den Zielen der Gemeinde für das Gebiet widersprechen. Daher hat sich die Gemeinde aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit und zur Sicherung der Wohnqualität im Gebiet entschlossen, die Gemeindegatsatzung aufzuheben, aber gleichzeitig einen Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen aufzustellen.

Damit sind Verfahren zur Aufhebung der Gemeindegatsatzung und parallel zur Bebauungsplanaufstellung nach BauGB durchzuführen. Bestimmte Randflächen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden und nicht erschlossen sind, werden nach Aufhebung der Gemeindeordnung nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sein.

#### **4 Formelle Planungsvorgaben**

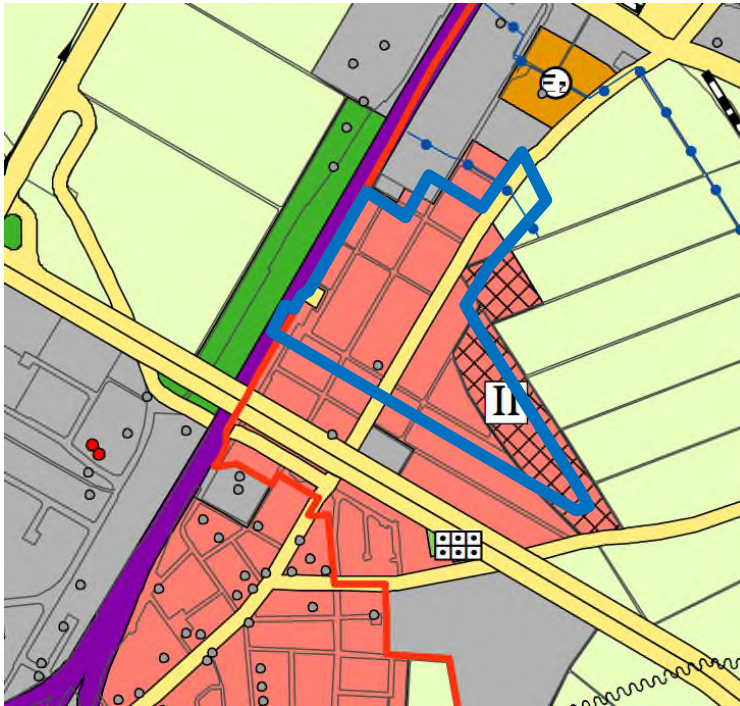
Eine städtebauliche Planung im Innenbereich zur maßvollen Nachverdichtung und Stärkung des Wohnens steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Gebiet als geplanter Siedlungsbereich Wohnen dargestellt.



## 4.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teil der Flächen (schraffiert) ist nicht bebaut.

**Abb. 3:** Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim



**Quelle:** Ausschnitt aus dem FNP 2015 / 2020, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die schraffierte Fläche ist der Zeitstufe II zugeordnet, d.h. Entwicklung erst nach 2015. Diese zeitliche Begrenzung ist bereits überschritten.

Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne / Baurecht

Das Baurecht basiert auf der Gemeindeverordnung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen vom 25.02.1953 und stammt somit aus der Zeit vor dem Bundesbaugesetz.

Bei der Anwendung der Gemeindeordnung bzw. der übergeleiteten Gemeindeordnung ins Baurecht wurden die Bauanträge auf der Grundlage eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes beurteilt. Somit wurden bei Bauanträgen die Regelungen nach § 34 BauGB angewendet. Damit wurde bei Bauanträgen die Gemeinde grundsätzlich angehört.

Nach der neuesten Prüfung der heute geltenden Rechtslage wurde die übergeleitete Satzung als qualifiziert eingestuft, d.h. sie entwickelte Wirkungen wie ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Damit sind Bauanträge zu genehmigen, auch ohne Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn sie den Anforderungen der Satzung entsprechen.

**Abb. 2:** Planzeichnung zur Gemeindeordnung von 1953



Quelle: Kopie der Gemeindeordnung von 1953

Mit dem neuen Bebauungsplan „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“ wird die Gemeindeordnung in dem entsprechenden Teilbereich vollständig überplant. Das Bau-recht auf dieser Fläche wird neu geregelt, die bisher geltenden Regelungen durch die neue Planung vollständig ersetzt.

#### **4.3 Hochwassergefahrenkarte**

Das Plangebiet liegt außerhalb der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz ausgewiesenen Überflutungsflächen (HQ 10, HQ 50, HQ 100 und HQ extrem).

## **II VORGABEN**

### **1.1 Natura 2000 – Gebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000 – Gebieten.

### **1.2 Weitere Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotopschutz)**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet noch grenzen solche Gebiete an.

### **1.3 Örtliche Satzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Bau- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen nicht.

### **1.4 Straßenverkehrsflächen**

Durch das Plangebiet führt die Kreisstraße K4139 (Neckarauer Straße). Über diese innerörtliche Straße wie über die anderen Gemeindestraßen wird das Gebiet erschlossen. Nach Straßenrecht sind Gebäudeabstände somit nicht gefordert.

## **2 Informelle Planungsvorgaben**

Informelle – nicht rechtsverbindliche – Planungen liegen dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht zugrunde.

## **3 Schlussfolgerung**

Der Planung stehen keine grundsätzlichen Belange aus den o.g Stellen entgegen. Somit gehen aus den vorangegangenen Darstellungen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erforderlich machen.

### **III BESTAND**

Die Darstellung des Bestandes bezieht sich auf das Plangebiet, umfasst jedoch auch überschlägig die nähere Umgebung, da untrennbare Wechselwirkungen vorhanden sein können.

#### **1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Die Baugrundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen der Grundstücke, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

#### **2 Heutige Gebietsnutzung**

Das Baugebiet ist erschlossen und bebaut. Lediglich im Nordwesten im Übergang zur freien Feldflur liegen noch schmale ackerbaulich genutzte Streifen innerhalb des Plangebietes.

Auf der Teilfläche, auf der die Gemeindeordnung aufgehoben werden soll, sind die Baugrundstücke mit Ausnahme weniger Baulücken bebaut. Im Gebäudebestand sind die grundlegenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend eingehalten. Auf einzelnen Grundstücken ist die ursprüngliche Bebauung bereits durch Neubauten ersetzt. Dieser Änderungsprozess ist im Gange und wird sich fortsetzen.

Die Wohnnutzung mit 2-3 Wohnungen je Wohngebäude ist vorherrschend. Einige Gebäude werden durch Gaststätten, nicht störendes Gewerbe oder Freiberufler genutzt.

Die Baustruktur ist kleinteilig und klar gegliedert. Die Hauptgebäude sind entlang der Straßen, z.T. mit Vorgärten, aufgereiht und weisen I- II Vollgeschosse und geneigte Dächer auf.

Die rückwärtigen unbebauten Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Gartenzonen. Nur einzelne Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in den Gartenzonen angeordnet.

Abweichend von dieser Grundstruktur gibt es vereinzelt im Plangebiet auch grundsätzliche Abweichungen von den ursprünglichen Regelungen, bei denen die Hauptgebäude im Innenbereich angeordnet sind und die Bebauung entlang der Straße fehlt.





#### Umgebende Nutzungen:

Das Gebiet ist außer im Nordosten von Bauflächen umgeben.

Im Süden befindet sich entlang der Lilienstraße eine Einzelhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und tiefen Gärten. Lediglich die Grundstücke beiderseits der Neckarhauser Straße sind gewerblich genutzt. Daran anschließend, durch eine Lärmschutzwand getrennt, führt die Autobahn A 656 am Gebiet vorbei.

Im Westen befindet sich zwischen der Bahnlinie und der Rhein-Neckar-Bahn-Straße der Bahnhof mit dem S-Bahn Haltepunkt Neu-Edingen Friedrichsfield. Nördlich davon befinden sich Wohngebäude, die durch eine Lärmschutzwand vor Bahnlärm geschützt werden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich z.T. mehrgeschossige Wohngebäude und daran anschließend Gewerbe und Einzelhandelseinrichtungen.

Im Nordwesten grenzt freie Feldflur an.

### 3 Erschließung

Es handelt sich um einen vollständig erschlossenen Bereich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4 Arten und Biotopschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind, unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Einer Abwägung zugrunde zu legen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus der Anwendung des § 44 BNatSchG resultieren. Danach werden verschiedene Verbotstatbestände definiert, die für eine Auswahl bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans relevant sein können. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind auch im Innenbereich anzuwenden.

Das Plangebiet ist über Straßenverkehrsflächen voll erschlossen. Es bildet ein mit nur wenigen Baulücken bebautes Wohngebiet mit Einzelgebäuden in halboffener Randbebauung. Leerstehende aufgelassene Haupt- und Nebengebäude sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude können zum Beispiel umgenutzt, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.

Vor Abbruch bestehender Gebäude sind diese auf das Vorkommen gebäudebesiedelnder Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen.

Der bebaute Bereich des Plangebiets besteht aus kleinteiligen, strukturarmen Hausgärten mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Größere Bäume und Gehölzstrukturen bilden Habitate für verschiedene Tiere. Da die vorhandenen Hausgärten im Plangebiet weitestgehend erhalten werden sollen, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge baulicher Eingriffe grundsätzlich nicht unmittelbar zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 BNatSchG Baum-, Hecken- und Gehölzrodungen zwischen dem 01.03 und 31.10. zum Schutz wildlebender Tiere untersagt sind.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Baugrundstücke sind durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Konflikte mit dem Artenschutz nach §44 BNatSchG zu erwarten.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes sind nach Aufhebung der Gemeindegrenze dem Außenbereich zugeordnet. Änderungen gegenüber der heutigen Nutzung sind nicht geplant. Der Artenschutz nach §44 BNatSchG gilt entsprechend.

Fazit: Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Nester oder Höhlen, Spalten etc. sind aber dennoch nicht auszuschließen. Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs.5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden können. Maßnahmen wie beispielsweise



Nistkästen für Fledermäuse oder sonstiges werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen und erfolgen vor Beginn einer Baumaßnahme.

## **5 Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes werden unter Kapitel V – im Umweltbericht behandelt.

## **6 Schlussfolgerung**

Aus den Darstellungen zum Bestand geht hervor, dass keine Konflikte zu erwarten sind, die nicht durch Maßnahmen bei der Planung und deren Umsetzung auf dem Grundstück gelöst werden können.

# **IV PLANUNGSVORHABEN**

## **1 Grundzüge der Planung**

Mit der Planung soll das geltende Planungsrecht, das auf eine Gemeindeordnung von 1953 zurückgeht, den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Es ist vorgesehen in dem bebauten Gebiet die Gemeindeordnung aufzuheben und für das Gebiet die erforderlichen Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet stellt einen Bereich dar, auf dem sich eine Entwicklung abzeichnet, die die Erstbebauung anpasst und ggf. ersetzt. Dieser absehbare Veränderungsprozess soll ermöglicht werden, ohne die Qualität des Gebietes zu gefährden. Dazu soll, trotz des Siedlungsdrucks, die Verdichtung ein verträgliches Maß nicht überschreiten und die zusammenhängenden inneren Freibereiche vor zusätzlicher baulicher Nutzung geschützt werden. Außerdem sollen die grundsätzlichen Gestaltungselemente in Anlehnung an den Bestand und die allgemeinen Regelungen von Edingen-Neckarhausen fixiert werden, um so ein abgestimmtes und harmonisches Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, werden nur solche Regelungen aufgenommen, die nicht hinreichend aus der Umgebung im Sinne des Einfügens abgeleitet werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der umgebenden Bebauung hinreichend genau zu bestimmen. Planungsrechtlich ist jedoch die Anordnung der Hauptgebäude zu regeln, um nicht wie in einigen Fällen vorhanden davon abzuweichen und möglicherweise in der Nachbarschaft die Gartenbereiche baulich zu nutzen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen wird die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden auch die gestalterischen Festsetzungen nach LBO soweit notwendig festgelegt. Damit werden die Grundzüge



der Gestaltung, die sich an dem Bestand orientieren und das Gebiet prägen, bauordnungsrechtlich geregelt.

## **2 Städtebaulicher Entwurf**

Vorgesehen ist die bestehende Nutzungs- und Baustruktur zu erhalten und innerhalb der Struktur weiter zu entwickeln und damit den heutigen Anforderungen anzupassen. Verdichtungen an der Bebauung sollen nicht über das Maß dessen, was heute zugelassen werden könnte, erfolgen. Ziel ist es, die Innenbereiche von Bebauung frei zu halten, gärtnerisch zu nutzen und so die Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Zur Erschließung werden die bestehenden ausgebauten Straßen genutzt. Ergänzungen des öffentlichen Straßennetzes sind nicht notwendig und vorgesehen.

### 3 Begründung der Festsetzungen nach BauGB

#### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

**Abb. 5:** Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplan (o.M.)



**Quelle:** Eigene Darstellung, Mannheim, Oktober 2018.

Für das Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich werden die Bereiche, in denen Stellplätze und Garagen zulässig sind, begrenzt.

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

Im Gebäudebestand sind die grundlegenden Regelungen der Gemeindeordnung zu Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend eingehalten. Die Baugrundstücke und die angrenzenden baulich genutzten Grundstücke werden weit überwiegend wohnbaulich genutzt. Der innere Gebietscharakter hat sich in den vergangenen Jahrzehnten so verfestigt, dass künftige Vorhaben ohne größere Probleme anhand der Bestandssituation beurteilt werden können. Auf eine Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird daher verzichtet.

## **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.3.1 Bauweise**

Im Gebiet gibt es Einzelhäuser in offener oder einseitiger Grenzbebauung sowie Doppelhäuser und zwei kurze Reihenhausgruppen. Bei der Weiterentwicklung des Gebietes gibt dies die Beurteilungsgrundlage für die künftige Gebäudestruktur in Abhängigkeit mit der Nachbarbebauung und der bestehenden Grundstücksteilungen ausreichend vor. Die Bauweise kann daher im Einzelfall entschieden werden. Auf die Festsetzung der Bauweise wird daher verzichtet.

### **3.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch festgesetzt und so gefasst, dass die geplante städtebauliche Struktur auch weitestgehend umgesetzt wird. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt auch weil die vorhandenen Grundstücksteilungen geändert werden können und damit keinen planungsrechtlich verbindlichen Charakter haben.

## **3.4 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**

Um die Innenbereich von Stellplätzen und Garagen frei zu halten wird eine Hintergrenze für Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen festgesetzt. Damit ist auch geregelt, dass Garagen in das Hauptgebäude einbezogen werden können. Gleichzeitig wird ein Teilgrundstück für eine Gartennutzung freigehalten. Hier dürfen jedoch Nebengebäude (Gartenhäuschen) in dem nach LBO zulässigen Maß errichtet werden.

## **4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Baden-Württemberg**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine gewisse Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude durchzusetzen werden nur die im Gebiet vorkommenden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zugelassen.

Die In Edingen-Neckarhausen angewendeten Regelungen für Dacheinschnitte und Dachaufbauten werden in die Festsetzungen übernommen.

#### **4.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen**

Um den offenen und durchgrüntem Charakter des Gebietes zu erhalten werden zum Straßenraum nur offene max. 1,2 m hohe Einfriedungen zugelassen. Offene Einfriedungen sind unabhängig vom Material nicht blickdicht.

#### **4.3 Art und Gestaltung von Vorgartenbereichen**

Um den offenen und durchgrüntem Charakter des Gebietes zu erhalten wird festgesetzt, dass Vorgärten zu mind. 50% zu begrünen sind. Deshalb werden im Vorgartenbereich auch Garagen und Carports ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen soll auch verhindert werden, dass entlang der Straßen ausschließlich Stellplatzreihen entstehen.

### **5 Bodenordnende Maßnahmen**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Es ist lediglich eine Vermessung der Grundstücke erforderlich, da das gesamte Gelände Gemeindeeigentum ist.

## **V UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann.

#### **1.1 Darstellung des Inhalts und der Planungsziele**

Mit der Planung soll das geltende Planungsrecht, das auf eine Gemeindeordnung von 1953 zurückgeht, den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Es ist vorgesehen in dem bebauten Gebiet die Gemeindeordnung aufzuheben und für das Gebiet die erforderlichen Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet stellt einen Bereich dar, auf dem sich eine Entwicklung abzeichnet, die die Erstbebauung anpasst und ggf. ersetzt. Dieser absehbare Veränderungsprozess soll ermöglicht werden, ohne die Qualität des Gebietes zu gefährden. Dazu soll, trotz des Siedlungsdrucks, die Verdichtung ein verträgliches Maß nicht überschreiten und die zusammenhängenden inneren Freibereiche vor zusätzlicher baulicher Nutzung geschützt werden. Außerdem sollen die grundsätzlichen Gestaltungselemente in Anlehnung an den Bestand und die allgemeinen Regelungen von Edingen-Neckarhausen fixiert werden, um so ein abgestimmtes und harmonisches Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, werden nur solche Regelungen aufgenommen, die nicht hinreichend aus der Umgebung im Sinne des Einfügens abgeleitet werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der umgebenden Bebauung hinreichend genau zu bestimmen. Planungsrechtlich ist jedoch die Anordnung der Hauptgebäude zu regeln, um nicht wie in einigen Fällen vorhanden davon abzuweichen und möglicherweise in der Nachbarschaft die Gartenbereiche baulich zu nutzen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen wird die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

## **1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der vorliegende Umweltbericht beschränkt sich an dieser Stelle auf eine Kurzbeschreibung der Festsetzungen. Die ausführliche Beschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für das Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich werden die Bereiche, in denen Stellplätze und Garagen zulässig sind, begrenzt. Um die Innenbereich von Stellplätzen und Garagen frei zu halten wird eine Hintergrenze für Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen festgesetzt. Damit ist auch geregelt, dass Garagen in das Hauptgebäude einbezogen werden können. Gleichzeitig wird ein Teilgrundstück für eine Gartennutzung freigehalten. Hier dürfen jedoch Nebengebäude (Gartenhäuschen) in dem nach LBO zulässigen Maß errichtet werden.

Auf eine Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird sowie der Bauweise wird verzichtet.

Um eine gewisse Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude durchzusetzen werden nur die im Gebiet vorkommenden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zugelassen. Die in Edingen-Neckarhausen angewendeten Regelungen für Dacheinschnitte und Dachaufbauten werden in die Festsetzungen übernommen.

Um den offenen und durchgrüneten Charakter des Gebietes zu erhalten werden zum Straßenraum nur offene max. 1,2 m hohe Einfriedungen zugelassen und festgesetzt, dass Vorgärten zu mind. 50% zu begrünen sind. Deshalb werden im Vorgartenbereich auch Garagen und Carports ausgeschlossen.

## **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie die Art und Weise der Berücksichtigung**

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete begründet werden.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind weiterhin folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

### Fachgesetze

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Landeswassergesetz (LWG) zum Schutz und zur Erhaltung von Oberflächen- und Grundwasser sowie zum sparsamen Umgang mit Wasser,
- Beachtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz,
- Beachtung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

### Fachplanungen

- Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg Mannheim (Darstellung als Wohnbaufläche)
- Schutzobjekte und Schutzgebiete (keine vorhanden)

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden**

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

Das Plangebiet ist über Straßenverkehrsflächen voll erschlossen. Es bildet ein mit nur wenigen Baulücken bebautes Wohngebiet mit Einzelgebäuden in halboffener Randbebauung. Leerstehende aufgelassene Haupt- und Nebengebäude sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude können zum Beispiel umgenutzt, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden. Vor Abbruch bestehender Gebäude sind diese auf das Vorkommen gebäudebesiedelnder Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen.

Der bebaute Bereich des Plangebiets besteht aus kleinteiligen, strukturarmen Hausgärten mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Größere Bäume und Gehölzstrukturen bilden Habitate für verschiedene Tiere. Da die vorhandenen Hausgärten im Plangebiet weitestgehend erhalten werden sollen, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge baulicher Eingriffe grundsätzlich nicht unmittelbar zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 BNatSchG Baum-, Hecken- und Gehölzrodungen zwischen dem 01.03 und 31.10. zum Schutz wildlebender Tiere untersagt sind. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Baugrundstücke sind durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Nester oder Höhlen, Spalten etc. sind aber dennoch nicht auszuschließen. Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so





rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs.5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden können. Maßnahmen wie beispielsweise Nistkästen für Fledermäuse oder sonstiges werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen und erfolgen vor Beginn einer Baumaßnahme. Erhebliche Eingriffe in die Arten- und Biotopstruktur sind daher nicht zu erwarten.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.

## **2.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist über Straßenverkehrsflächen voll erschlossen und zum Großteil bereits versiegelt. Es bildet ein mit nur wenigen Baulücken bebautes Wohngebiet mit Einzelgebäuden in halboffener Randbebauung. Leerstehende aufgelassene Haupt- und Nebengebäude sind nicht vorhanden. Dementsprechend ergeben sich durch die Aufstellung des nicht- qualifizierten Bebauungsplans keine grundlegenden Änderungen für das Schutzgut Boden. Die Nutzungsintensität wird sich nicht grundlegend verändern. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen wird die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht insofern nicht.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Im Gebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer.

Da es sich um ein mit nur wenigen Lücken bebautes Wohngebiet handelt, wird sich der Versickerungsanteil gegenüber dem Ist- Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich verändern. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen wird die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bestehenden wohnbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das lokale Klima. Die getroffenen Festsetzungen und dem damit verbundenen Schutz der Gartenzone wirken Aufheizungseffekten entgegen. Aufgrund keiner maßgeblich erhöhten Versiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Funktion zu erwarten.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

## **2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

Das Landschaftsbild ist durch die bereits vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen geprägt und fast vollständig von Bauflächen umgeben. Durch die Aufstellung des nicht- qualifizierten Bebauungsplanes besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet besteht aus hauptsächlich wohnbaulich genutzten Flächen mit angeschlossenen Hausgärten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes tritt keine Veränderung an dieser Bestandsnutzung ein. Im Gegenteil wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt und somit die Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Somit ist keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, die den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Die vorhandenen privaten Sachgüter werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und ist über Straßenverkehrsflächen voll erschlossen und zum Großteil bereits versiegelt. Es bildet ein mit nur wenigen Baulücken bebautes Wohngebiet mit Einzelgebäuden. Die vorliegende Planung stellt eine Entwicklung aus den übergeordneten planerischen Vorgaben dar und hat keine Änderung an der Bestandsnutzung zur Folge. Eine Darstellung von möglichen alternativen Standorten für die Schaffung von Wohnbauland ist daher nicht erforderlich.

### **3.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Anforderungen und Vorgaben des BauGB, insbesondere nach § 2 Abs. 4 S. 1, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und der Anlage zum BauGB berücksichtigt.

Die Umweltauswirkungen einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer Analyse und Bewertung des Bestandes und der vorhabenbedingten Wirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte dabei verbal- argumentativ. Zur Ermittlung der Bestandssituation erfolgte eine Vor- Ort- Begehung sowie eine Auswertung von Daten und Karten. Die Datenlage war ausreichend, so dass sich keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung ergaben. Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit umweltrelevante Anregungen und Einwände vorgebracht werden, werden diese im Verfahren ergänzt.

### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und ist über Straßenverkehrsflächen voll erschlossen und zum Großteil bereits versiegelt. Es bildet ein mit nur wenigen Baulücken bebautes Wohngebiet mit Einzelgebäuden.

Mit der Planung soll das geltende Planungsrecht, das auf eine Gemeindeordnung von 1953 zurückgeht, den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Es ist vorgesehen in dem bebauten Gebiet die Gemeindeordnung aufzuheben und für das Gebiet die erforderlichen Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Dazu soll, trotz des Siedlungsdrucks, die Verdichtung ein verträgliches Maß nicht überschreiten und die zusammenhängenden inneren Freibereiche vor zusätzlicher baulicher Nutzung geschützt werden. Außerdem sollen die grundsätzlichen Gestaltungselemente in Anlehnung an den Bestand und die allgemeinen Regelungen von Edingen-Neckarhausen fixiert werden, um so ein abgestimmtes und harmonisches Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, werden nur solche Regelungen aufgenommen, die nicht hinreichend aus der Umgebung im Sinne des Einfügens abgeleitet werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der umgebenden Bebauung hinreichend genau zu bestimmen. Planungsrechtlich ist jedoch die Anordnung der Hauptgebäude zu regeln, um nicht wie in einigen Fällen vorhanden davon abzuweichen und möglicherweise in der Nachbarschaft die Gartenbereiche baulich zu nutzen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Einschränkung von Stellplatz- und Garagenbereichen wird die Gartenzone vor baulicher Nutzung geschützt. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Umgebungsnutzung die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Mit der Aufstellung des nicht- qualifizierten Bebauungsplanes ergeben sich keine nennenswerten Änderungen an der Bestandsnutzung als Wohngebiet mit angeschlossenen Hausgärten und somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen an den genannten Schutzgütern.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Neu- Edingen- Teiländerungsplan III“ unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Mannheim, den 19.10.2018