



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Wagenweg“

Gemarkung Weisbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.02.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	5
6.	Planinhalte	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz	9
7.4	Starkregen	9
7.5	Immissionen	10
8.	Angaben zur Planverwirklichung	10
8.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Ortsteil Weisbach der Gemeinde Waldbrunn besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Um dem Bedarf gerecht zu werden, wird in abrundender Form ein kleines Wohngebiet in Form von vier Bauplätzen am nordwestlichen Ortsrand von Weisbach ausgewiesen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Baugebiets unter Beachtung der Umweltbelange sowie der Sicherung der ländlichen Siedlungsstruktur gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.924 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Weisbach in der Gemeinde Waldbrunn.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke teilweise (t):

157 (t), 998 (t), 999 (t) und 1000 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,52 ha.

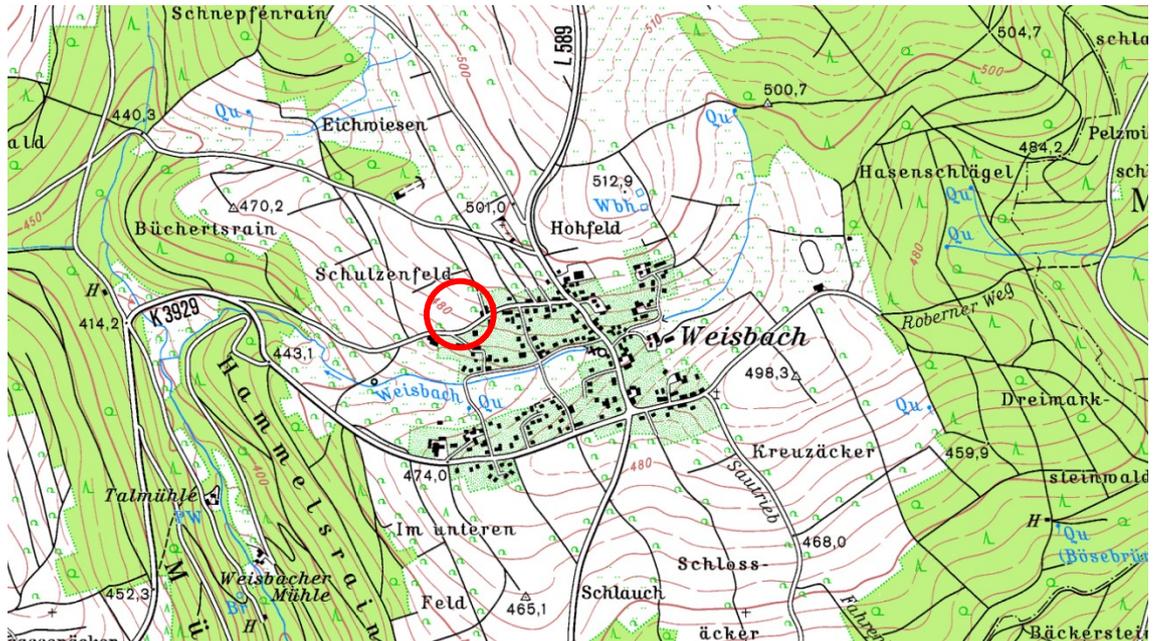


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand nördlich des Wagenwegs.

Es stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Im östlichen Bereich befindet sich ein Grünstreifen mit einem größeren Baum und kleineren Gehölzen, der sich in nördliche Richtung außerhalb des Plangebiets fortsetzt. Am östlichsten Punkt verläuft ein Entwässerungsgraben parallel zum außerhalb des Plangebiets verlaufenden Feldwegs.

Im westlichen und nördlichen Bereich ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben. Im Osten wird es durch den Feldweg, der in den im Süden verlaufenden Wagenweg mündet, begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung befindet sich in der Umgebung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, zusammengesetzt aus Wohnhäusern, teilweise mit hofähnlichem Charakter, und Gehöften.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Waldbrunn dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Waldbrunn befindet sich zwischen den Mittelbereichen Mosbach und Eberbach und liegt der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) am nächsten.

Gemäß Plansatz 1.4 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Ortsteil Weisbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Fläche“ dargestellt.

Restriktive regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Neckargerach-Waldbrunn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

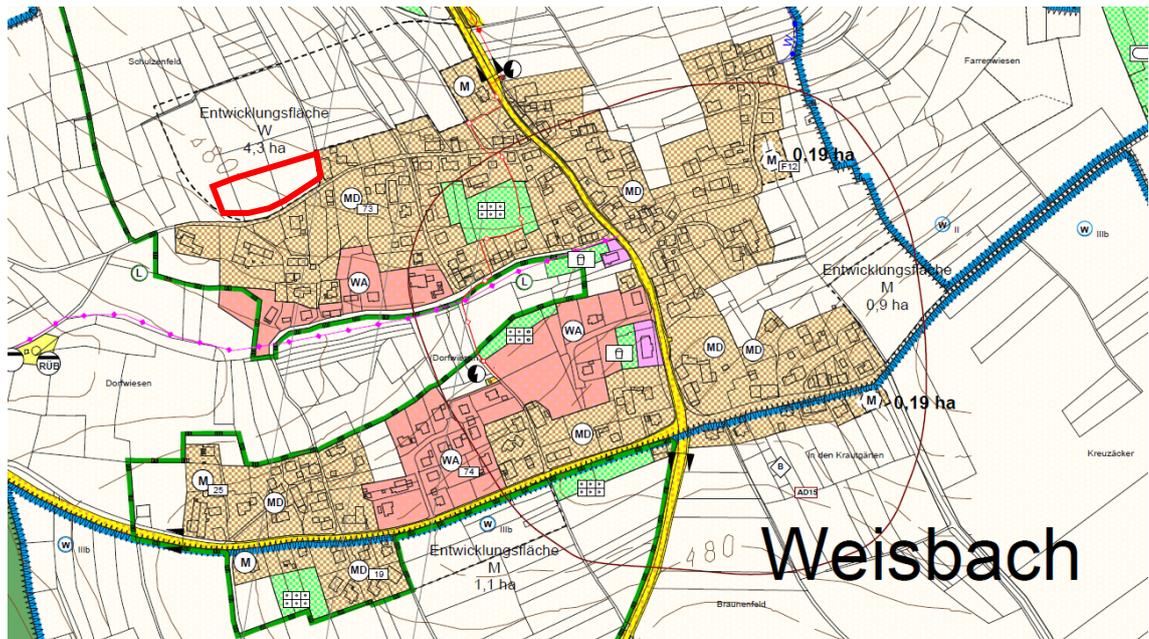


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Biotopverbund

Im Nahbereich des Plangebiets verläuft der Kernraum eines Biotopverbunds. Dieser wird jedoch durch die Planung nicht tangiert.

5. Plankonzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Plangebiet werden vier Bauplätze entlang des südlich verlaufenden Wagenwegs angeordnet. Die Bebauung soll sich in der Ansicht eingeschossig darstellen, die maximalen Gebäudehöhen werden dementsprechend beschränkt. Um jedoch ein ausgebautes Dachgeschoss zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Bauplätze werden direkt über den Wagenweg erschlossen und stellen sich als ergänzende Bebauung zum Bestand südlich des Wagenwegs dar. Ein 5 m breiter Wirtschaftsweg, der östlich des westlichsten Bauplatzes verläuft, dient der Erschließung eines gefangenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Eine Teilerweiterung des östlich des Plangebiets bestehenden Wirtschaftswegs ins Plangebiet hinein dient der Sicherung des bestehenden Entwässerungsgrabens.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Schutz vor einströmendem Außengebietswasser ist im nördlichen Bereich der östlichen drei Grundstücke ein Entwässerungsgraben geplant. Das abgeleitete Außengebietswasser wird einem im Wirtschaftsweg verlaufenden geplanten Regenwasserkanal zugeführt.

Die Klärung einer ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgte durch die RBS wave GmbH. Für das Baugebiet Wagenweg steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung.

Zur Eingrünung des Gebiets und als Übergang zur offenen Landschaft werden Pflanzgebote in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke angeordnet.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbaugrundstücke in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Dabei werden zur Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß BauNVO für Wohngebiete maximale Grundflächenzahl von 0,4 dient der größtmöglichen Ausschöpfung der Grundstücksfläche. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll aufgrund der exponierten Ortsrandlage die Höhengestaltung der Gebäude so beschränken, dass das zweite Vollgeschoss lediglich als ausgebautes Dachgeschoss möglich ist.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte ländliche Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus Gründen der Flexibilität sind Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der großzügig angelegten Baugrenzen sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um übermäßige Versiegelungen durch lange Zufahrten zu vermeiden, werden diese auf eine maximale Länge von 20 m beschränkt.

Nebenanlagen (bis max. 40 m³ umbauter Raum) sind innerhalb sowie außerhalb der Baufläche zulässig, um Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Damit die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird und aus Gründen der Verkehrssicherheit, ist für Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des ländlich geprägten Charakters von Weisbach und um eine hohe Wohndichte zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um Grundstückszufahrten über den geplanten Wirtschaftsweg zu vermeiden, werden Zu- und Ausfahrtsverbote parallel zum geplanten Wirtschaftsweg festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Beschränkung von Schottergärten und -schüttungen

Leitungsrechte

Um den bestehenden Regenwasserkanal und den geplanten Entwässerungsgraben planungsrechtlich zu sichern, werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und um einen Grünpuffer zum Außenbereich zu schaffen, werden im Norden und Westen Pflanzgebote in den Baugrundstücken festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42° in gedeckten Farbtönen zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

Stützmauern

Zur Vermeidung überhoher Stützmauern werden diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in gestaffelter Form zugelassen.

Geländeänderungen

Um übermäßige topographische Veränderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon ein Fachbetrag erstellt, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume größtenteils ausschließen.
- Zwei mögliche Zwischenquartiere für Fledermäuse gehen mit Rodung der Bäume verloren. Durch die u. g. Maßnahme kann ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in ihren Zwischenquartieren getötet werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden Pflanzgebote in den Bauflächen festgesetzt. Zur Nutzung von regenerativen Energien sind Solarkollektoren zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Schottergärten und -schüttungen beschränkt und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen.

Darüberhinausgehend werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine Maßnahmen zum Klimaschutz für erforderlich erachtet.

7.4 Starkregen

Im Hinblick auf Starkregenereignisse und zum Schutz vor einströmendem Außengebietswassers wird im nördlichen Bereich ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

7.5 Immissionen

Durch die neue Bebauung sind keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu erwarten. Umgekehrt sind keine erheblichen Lärmimmissionen aus der Umgebungsnutzung im Plangebiet zu erwarten.

Erhebliche Geruchsmissionen im Plangebiet sind aufgrund des eingestellten bzw. deutlich reduzierten landwirtschaftlichen Betriebs der Gehöfte nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de