



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Auf der Höhe“

Gemarkung Mülben

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 14.04.2021

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bedarfsbegründung	5
6.	Plankonzept	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.3	Alternativenprüfung	7
6.4	Plandaten	8
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.4	Starkregen	13
8.5	Immissionen	13
8.6	Verkehr	14
9.	Angaben zur Planverwirklichung	14
9.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Waldbrunn ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll damit im zentralen Siedlungskörper der Gemeinde die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig gesichert werden.

Hierzu soll am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mülben ergänzend ein kleines Baugebiet realisiert werden.

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 als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 3.572 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 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 sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen – Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht – wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mülben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 149, 739 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,02 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im westlichen Bereich verläuft ein größtenteils geschotterter Wirtschaftsweg, der nördlich des Plangebietes an die Hohe Straße und im Süden an einen weiteren Wirtschaftsweg anknüpft. Hier befinden sich zudem zwei Bestandsbäume.

Nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung an der Hohen Straße, die im Westen nach Norden abknickt und an die K 3928 (Odenwaldstraße) anknüpft. Östlich und südlich setzt sich die Wiesenfläche fort. Im Süden verläuft – begleitet durch Gehölzbewuchs – in ca. 40 m Abstand die L 524. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Da sich das Plangebiet auf dem Ansatz eines Höhenrückens befindet, ist es verhältnismäßig eben. Es fällt mit einer mittleren Hangneigung von 2,5 % sanft in Richtung Norden ab.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet grenzt im nördlichen und nordöstlichen Bereich an die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Krappenwald-Buckelackerfeld“ (wirksam seit 24.11.1971) und dessen Änderung und Erweiterung (wirksam seit 25.05.2002) an.

Für das Plangebiet selbst besteht jedoch bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich somit 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 Mülben eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (Grundsatz) dargestellt.

Restriktive regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung daher nicht entgegen.

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.



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

4.2 Flächennutzungsplan

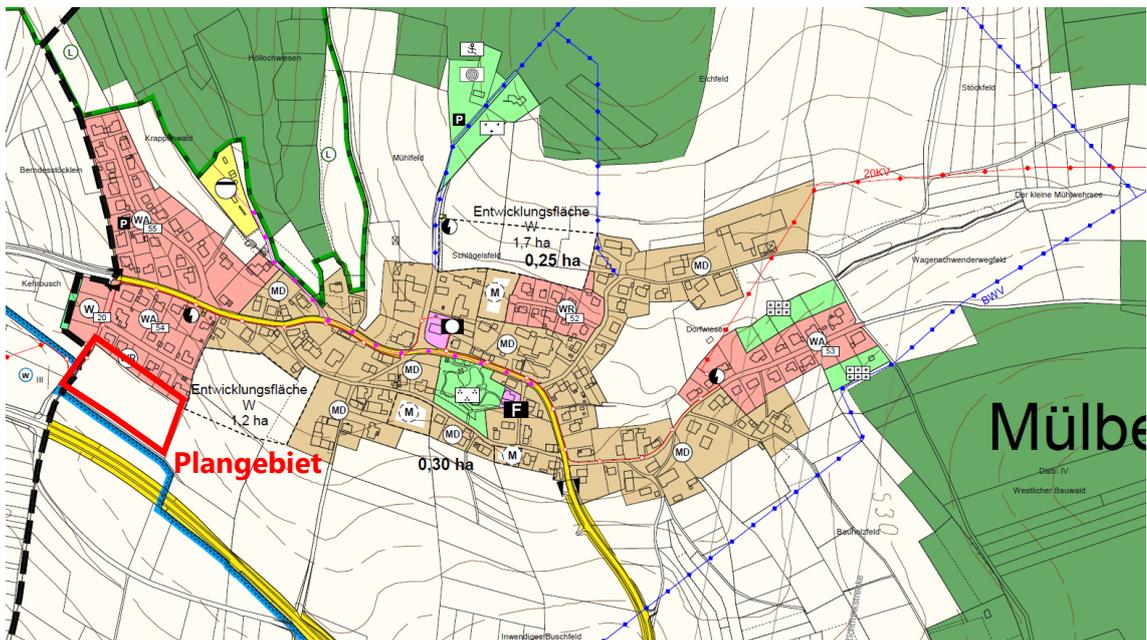


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

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.

4.3 Schutzgebiete



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

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotopverbund

Das Plangebiet wird im westlichsten Bereich geringfügig durch die 500 m- und 1000 m-Suchräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte geschnitten.

Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“

Unmittelbar südlich und westlich des Plangebiets liegen die Wasserschutzgebietszonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ (13.10.1999).

5. Bedarfsbegründung

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann durch die Gemeinde Waldbrunn nicht ausreichend bedient werden, da sich kaum Bauplätze in Gemeindehand befinden.

Die Gemeinde betreibt im Rahmen des ELR-Programms aktive Innenentwicklung und Flächenmanagement: Im Sommer 2020 wurde durch die Gemeinde mittels Rundschreiben mit Fragebogen eine Ermittlung von Baulücken bzw. Bauplätzen im Innenbereich und eine anschließende Abfrage der Verkaufsbereitschaft durchgeführt.

In der Gesamtgemeinde wurden dadurch insgesamt 55 Baulücken bzw. Bauplätze ermittelt. Dabei besteht lediglich bei fünf Bauplätzen eine Verkaufsbereitschaft.

Im Ortsteil Mülben wurden lediglich vier unbebaute Grundstücke im Innenbereich ermittelt. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der vier vorhandenen unbebauten Grundstücke besteht jedoch nicht.

Im benachbarten Ortsteil Strümpfelbrunn wird derzeit der 3. Bauabschnitt des Baugebiets „Hahnenfeld“ mit 21 geplanten Bauplätzen erschlossen. Für diese Bauplätze existieren bereits 16 Bewerbungen bzw. Reservierungen. Voraussichtlich verbleiben bis Mitte 2021 lediglich fünf Bauplätze in Gemeindeeigentum.

Um den Bedarf kurzfristig zumindest teilweise bedienen zu können, hat die Gemeinde in mehreren Ortsteilen Bebauungspläne im § 13b BauGB-Verfahren aufgestellt. Dabei handelt es sich in erster Linie um kleinere Wohngebiete bzw. um die Bedienung einzelner konkreter Anfragen:

- Weisbach – Bebauungsplan „Wagenweg“ (rechtskräftig):
4 Bauplätze für konkrete Anfragen (bereits erschlossen und verkauft)
- Weisbach – Bebauungsplan „Wilhelmstraße – Erweiterung“ (rechtskräftig):
5 Bauplätze für die örtliche Entwicklung (5 Reservierungen und 2 Interessenten)
- Schollbrunn – Bebauungsplan „Brühlstraße“:
7 Bauplätze für die örtliche Entwicklung (6 Bewerbungen)
- Oberdielbach – Bebauungsplan „Birken – Erweiterung“ (in Aufstellung):
1 Bauplatz für eine konkrete Anfrage

Auch für das Baugebiet „Auf der Höhe“ mit zwölf Bauplätzen gibt es bereits drei Bewerbungen, davon zwei Reservierungen. Es ist zu erwarten, dass bis Mitte 2021 mehr als die Hälfte der Bauplätze vergeben sein wird. Somit ist der Bedarf der zwölf geplanten Wohnbauplätze im Baugebiet „Auf der Höhe“ begründet. Darüber hinaus ist es geboten zur Erhaltung der dörflichen Infra- und Sozialstruktur, für die Eigenentwicklung jedes Ortsteils Baumöglichkeiten anzubieten. Da diese, wie oben angeführt, nur im geringen Umfang im Innerortsbereich aktivierbar sind, ist die Ausweisung von Bauplätzen in angemessenem Umfang im Ortsteil Mülben für die Ortsentwicklung sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

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 beigelegt.

Es ist ein kleines Wohngebiet mit 12 Bauplätzen geplant.

Das Wohnbaugebiet soll hierbei über eine Stichstraße mit 6,0 m Bruttostraßenbreite erschlossen werden. Diese knüpft nördlich des Plangebietes an die Hohe Straße an und soll

dort im Zuge einer späteren Sanierung auf ca. 4,5 m Bruttobreite ausgebaut werden. Im Südosten ist ein für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen.

Es sind 12 Einzelhäuser mit mehrseitig geneigten Dächern vorgesehen. Es soll dabei eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Um jedoch die geplanten Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, werden die Traufhöhe auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf 8,0 m beschränkt. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung vermieden werden.

Zur Eingrünung des Baugebiets werden in den Baugrundstücken angrenzend an den Außenbereich Pflanzgebotsflächen festgesetzt, in denen die Bepflanzung der Baugrundstücke vorzugsweise vorzusehen ist.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Wasser und Telekommunikation soll über das vorhandene Leitungsnetz in der Hohen Straße erfolgen.

Eine Entwässerung im Trennsystem wurde ausführlich geprüft. Da eine Ableitung des Regenwassers in Richtung des rd. 700 m entfernten Vorfluters (Weisbach) jedoch nicht wirtschaftlich wäre, ist eine Entwässerung im Mischsystem und somit ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Hohen Straße vorgesehen. Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes zu gewährleisten, ist stellenweise eine Aufdimensionierung der Haltungen erforderlich.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Durch die RBS wave GmbH wurden Löschwassermessungen in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde Waldbrunn durchgeführt. Am Hydranten an der Hohen Straße 2C, unmittelbar nördlich des Plangebiets, kann eine Löschwassermenge von 50 m³/h gewährleistet werden.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.3 Alternativenprüfung

Bereits im Jahr 2018 erfolgte eine Betrachtung und Untersuchung verschiedener Flächen für die zukünftige Entwicklung von kleineren Wohngebieten. Nach Prüfung von raumordnerischen und regionalplanerischen Restriktionen wurden einige Flächen näher betrachtet und teilweise Baukonzepte entwickelt. Ein großer Teil der Flächen bzw. Konzepte konnte jedoch aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder unwirtschaftlicher Erschließungskosten nicht weiterverfolgt werden.

Darunter wurde für die im Flächennutzungsplan (siehe Abb. 3) ausgewiesene Entwicklungsfläche im Norden des Ortsteils Mülben ein Bebauungskonzept mit mehreren Varianten erstellt. Da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Fläche besteht, wurde von der Aufstellung eines Bebauungsplans abgesehen.

Auch die Entwicklungsfläche unmittelbar nordöstlich des Baugebiets „Auf der Höhe“ hätte hinsichtlich der integrierten Lage und der Vorgaben der Regionalplanung (sonstige Fläche – keine Restriktionen) eine sinnvolle Alternative geboten. Die Fläche konnte jedoch ebenfalls aufgrund ausbleibender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund ergaben sich keine anderen sinnvollen Alternativen zur Entwicklung von Wohnbaufläche im Ortsteil Mülben.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets	10.184 m ²		
Nettowohnbauland	8.931 m ²	87,7 %	
Verkehrsflächen	1.253 m ²	12,3 %	
davon: Straßenfläche	1.214 m ²	11,9 %	
Wirtschaftsweg	27 m ²	0,3 %	
Verkehrsgrün	12 m ²	0,1 %	

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, ein kleines Wohnbaugebiet in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um den Ansprüchen der Bauherren an die Wohnfläche zu genügen, ohne dass eine volle Ausnutzung der Grundfläche erforderlich wird. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung im Norden durch Verschattung zu vermeiden, werden maximale Trauf- und Firsthöhen (4,5 m bzw. 8,0 m) festgesetzt. Zur Beschränkung der Höhenlage und als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird zusätzlich eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Somit soll die zukünftige Bebauung am Ortsrand nicht zu sehr in Erscheinung treten und sich in das Ortsbild einfügen.

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. Die Stellung der baulichen Anlagen ist dabei zwecks klarer städtebaulicher Ordnung parallel zu den Baugrenzen vorgegeben.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden, müssen Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5,0 m Abstand an der Zufahrtsseite und 2,5 m Abstand an sonstigen Seiten zu Fahrbahnflächen einhalten.

Zur Minimierung der Versiegelung wird die Zufahrtslänge auf 10 m beschränkt.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Um Flexibilität für den Bauherrn zu gewährleisten, sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

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 Mülben werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Verkehrsflächen

Als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung wurden Fahrbahnflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Regelung von Zu- und Abfahrt zwischen Grundstücksflächen und öffentlicher Verkehrsfläche und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

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

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sollen eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ermöglichen.

Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, wird eine verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien vorschrieben.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Steingärten und -schüttungen werden ausgeschlossen und nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen. Somit soll gewährleistet werden, dass das Kleinklima durch angelegte Steingärten nicht erheblich verschlechtert wird.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der südlich verlaufenden L 524 werden zur Verringerung von Lärmeinwirkungen an der zukünftigen Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorgeschrieben.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Gebiets werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Um eine Randeingrünung angrenzend an den Außenbereich zu gewährleisten, werden in diesem Bereich Flächen festgesetzt, in denen die Pflanzungen vorzugsweise vorzunehmen sind.

Die erhaltenswerten Bäume am westlichen Gebietsrand werden zum Erhalt mit einer Pflanzbindung belegt.

7.2 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 30° bis 42° in den ortstypischen 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. Zur Förderung des Kleinklimas sind für Garagen zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig. Um einen städtebaulich und gestalterisch harmonischen Übergang zwischen der bestehenden eingeschossigen Bauweise und der geplanten zweigeschossigen Bauweise zu gewährleisten, werden nach Nordosten ausgerichtete Dachgauben im nordöstlichen Baufenster ausgeschlossen.

Werbeanlagen

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

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.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Einfriedungen

- Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen
- DIN 4109-1

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a 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 die Wagner + Simon Ingenieure GmbH ein Fachbetrag erstellt, der als Teil 2 der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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 die Baufeldfreimachung während der Brutzeit stattfindet und geeignete Strukturen entfernt werden.
- Der Raum der lokalen Population der Feldlerche (angrenzend an das Plangebiet) verkleinert sich durch das geplante Vorhaben.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse und Zauneidechsen lassen sich ausschließen.

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

- Regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld zu Bauarbeiten
- CEF-Maßnahme: Aufwertung einer 2.990 m² Ackerfläche als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche mit Überprüfung des Erfolgs durch Monitoring

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 ausgeschlossen und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen.

Darüber hinausgehend werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine weiteren Maßnahmen zum Klimaschutz für erforderlich erachtet.

8.4 Starkregen

Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet regelmäßig durch Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen gefährdet ist. Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus diesem Grund nicht für notwendig erachtet. Es wird ein Hinweis in den Textteil aufgenommen, dass sich der Bauherr mit entsprechenden Vorkehrungen vor Starkregenereignissen zu schützen hat.

8.5 Immissionen

Aufgrund der Nähe zur südlich verlaufenden L 524 wurde zur Betrachtung möglicher Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Zimmermann durchgeführt.

Das Gutachten fasst sich wie folgt zusammen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ im Waldbrunner Ortsteil Mülben sind Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der Landesstraße L 524 zu erwarten. Die von der L 524 ausgehenden Lärm-Emissionen führen im Plangebiet dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Südrand des Plangebiets nicht eingehalten sein werden, wobei die Überschreitungen der Orientierungswerte noch innerhalb des von den Gerichten anerkannten Toleranzrahmens von max. 5 dB(A) Überschreitung liegen, so dass bei entsprechender Begründung und Abwägung im Bebauungsplan auch ein gänzlicher Verzicht auf Lärminderungsmaßnahmen denkbar wäre.

Da das allgemeine Geschwindigkeitsniveau auf der L 524 nach der subjektiven Einschätzung des Gutachters im Bereich des Plangebiets aber eher über der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h liegt, dürfte auch die tatsächliche Lärmbelastung des Plangebiets eher etwas höher ausfallen. Es sollten deshalb nach Ansicht des Gutachters im Bebauungsplan Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt werden.

Nach Ansicht des Gutachters scheidet aktiver Schallschutz, z.B. in Form eines Erdwalls am Südrand des Plangebiets oder an der L 524, aus den verschiedensten Gründen aus (s. Kap. 2.3.2). Stattdessen wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster, gedämmte Rollladenkästen etc.) festzusetzen.

Hierzu wurden im vorliegenden Gutachten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr dann einen entsprechenden Nachweis nach DIN 4109-2 führen.

8.6 Verkehr

Durch das geplante Baugebiet wird sich der Verkehr im westlichen Teilabschnitt der Hohen Straße lediglich geringfügig erhöhen. Da das Plangebiet durch eine Stichstraße erschlossen wird, beschränkt sich der zusätzliche Verkehr hauptsächlich auf die Anwohner des Wohngebiets.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) setzt für einen Wohnweg mit geringer Länge bis ca. 100 m, geringer Dimensionierung des Querschnitts (mind. 4,5 m Breite) und gemischter Verkehrsfläche eine verträgliche Verkehrsstärke von maximal 150 Kfz/h voraus. Durch den bereits deutlich größer dimensionierten Straßenquerschnitt (6,0 m Bruttostraßenbreite) kann die Hohe Straße den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Vor dem Hintergrund der Erschließung von lediglich 12 Bauplätzen kann eine Überlastung der Hohen Straße durch den entstehenden Verkehr somit ausgeschlossen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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