



Gemeinde

# Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Birken – Erweiterung“

Gemarkung Oberdielbach

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.04.2022

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

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

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberdielbach in der Gemeinde Waldbrunn ist anschließend an den bestehenden Ortsrand ein einzelnes Bauvorhaben für ein Wohnhaus geplant. Die geplante Wohnbaufläche liegt momentan im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser Arrondierung und der Bereitstellung eines Wohnbaugrundstücks für den örtlichen Eigenbedarf.

# 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 287 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- 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. Eine frühzeitige Beteiligung wird dennoch durchgeführt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Oberdielbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 378 teilweise.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.037 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](http://openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit Gehölzbestand dar.

Das südöstliche und nördliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch Wiesenflächen und Gehölzbestand geprägt. Weiter nördlich sowie im Westen und Süden fügt sich Wohnbebauung an.

Westlich des Plangebiets treffen die Brucknerstraße und die Weisbacher Straße aufeinander und gehen in einen nach Südosten verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweg über.

Die mittlere Hangneigung im Plangebiet liegt bei ca. 4 %. Das Gelände steigt dabei leicht nach Nordosten.

### **Altlastensituation**

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

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Das Plangebiet grenzt im Westen an den bestehenden Bebauungsplan „Birken“ (wirksam seit 12.02.1994) 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 dem Plansatz Rechnung getragen.

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt. Es tangiert ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (Grundsatz).

Östlich des Plangebietes verlaufen ein regionaler Grünzug (Ziel) und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel).

Restriktive regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung jedoch nicht entgegen.



Abb. 3: 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

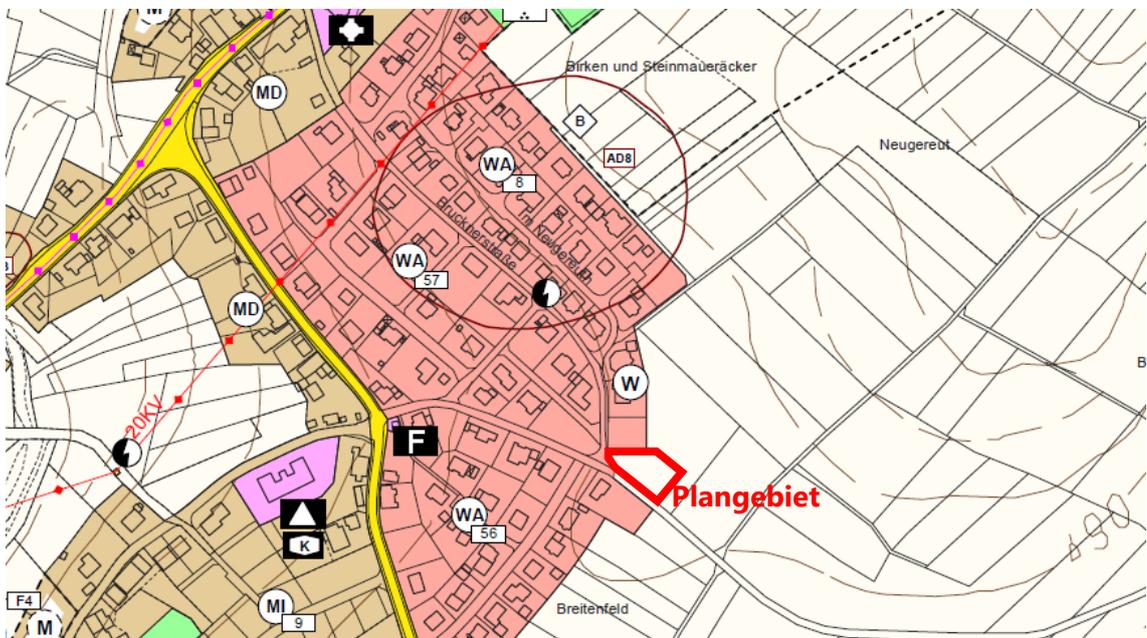


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

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

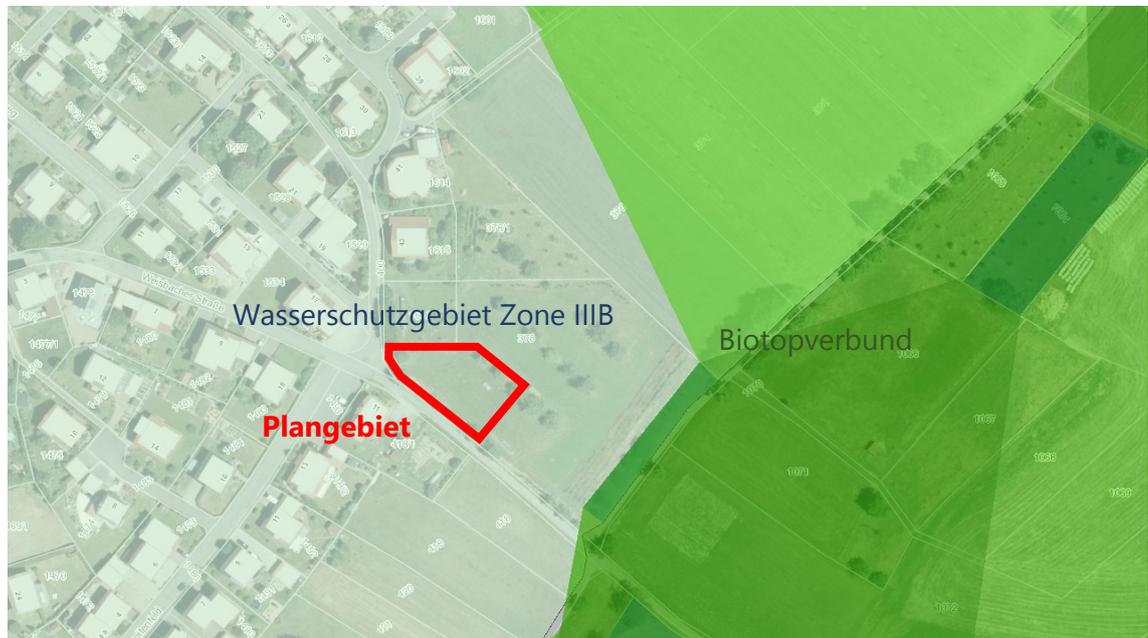


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### **Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets „Holderbrunnen Eberbach“ (WSG-Nr. 226.105 Schutzgebietsverordnung vom 16.02.2000).

#### **Naturpark „Neckartal-Odenwald“**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Neckartal-Odenwald".

## 5. Plankonzept

Im Plangebiet soll ein Wohnbaugrundstück für den örtlichen Bedarf entstehen. Als Puffer zum angrenzenden Außenbereich sind private Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen geplant.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Weisbacher Straße. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann in dort vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Anbindung an das Trinkwassernetz sowie die Strom- und Telekommunikationsleitungen kann ebenfalls am Leitungsbestand in der Weisbacher Straße erfolgen.

## 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 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 Bebauungs- 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**

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Birken“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus diesem übernommen. 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 festgesetzten Grundfläche erforderlich wird. Als Obergrenze wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden ebenfalls in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Birken“ auf 6,5 m (TH<sub>max</sub>) bzw. 11,5 m (FH<sub>max</sub>) begrenzt. Zur Beschränkung der Höhenlage und als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird zusätzlich eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

#### **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**

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 m<sup>3</sup> 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 Oberdielbach werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

### **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.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Außengebietsentwässerung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Im Falle einer zukünftigen Bebauung des östlich angrenzenden Bereichs soll das Leitungsrecht die Möglichkeit der Entwässerung der späteren Bebauung sichern.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung des Gebiets werden 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. Darüber hinaus werden erhaltenswerte Bestandsbäume mit einer Pflanzbindung belegt.

## **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 und in Anlehnung an die bestehende Bebauung sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° 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.

### **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.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Wasserschutzzone IIIB
- Grundwasserfreilegung

- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 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 das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine "Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange" erstellt, die als separater Fachbeitrag dem Bebauungsplan beigelegt ist.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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:

- Verbotstatbestände in Bezug auf europäische Vogelarten können aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes ausgeschlossen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse können mangels vorhandener Quartiere und geringer Bedeutung der kleinen Fläche als Jagdgebiet ausgeschlossen werden.
- Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **7.3 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 Maßnahmen zum Klimaschutz für erforderlich erachtet.

#### **7.4 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 lediglich in den Textteil ein Hinweis aufgenommen, dass sich der Bauherr mit entsprechenden Vorkehrungen vor Starkregenereignissen zu schützen hat.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)