



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Brühlstraße“

Gemarkung Schollbrunn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.12.2022

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

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 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	6
6.3	Plandaten	8
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	11
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	Umgang mit Bodenaushub	13
8.5	Immissionen	13
8.6	Vereinbarkeit mit landwirtschaftlicher Nutzung	13
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. Hierzu soll im Ortsteil Schollbrunn am westlichen Ortsrand ein kleines Baugebiet mit acht Wohnbauplätzen geschaffen 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.895 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 teilweise Gebrauch gemacht. Die Gemeinde erachtet es dennoch für sinnvoll, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um einen angemessenen Beteiligungsumfang sicherzustellen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schollbrunn in der Gemeinde Waldbrunn.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 220 (t), 221, 222, 223, 224.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

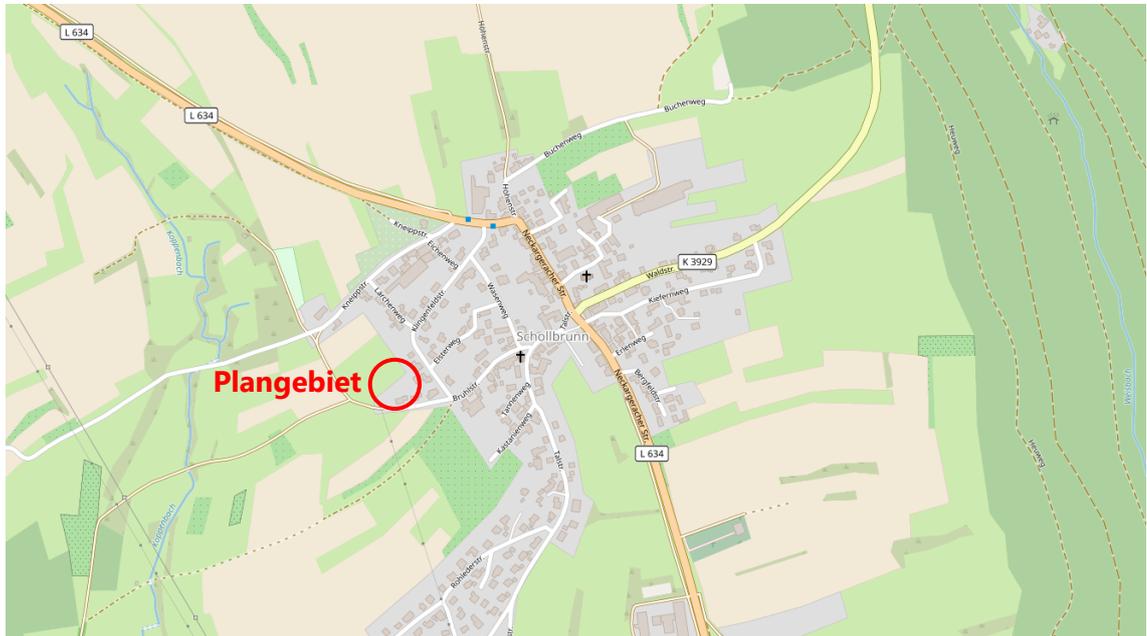


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar, die zeitweise als Weidefläche genutzt wird. Im Südwesten der Wiesenfläche befindet sich ein größeres Gehölz. Der südöstliche Bereich wird als Nutzgarten mit Gartenhütte und Lagerfläche für Brennholz genutzt und ist durch weitere Gehölze geprägt. Am südlichsten Rand steht ein Stromleitungsmast.

Im nordöstlichen und südöstlichen Umfeld des Plangebietes fügt sich Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an. Südlich verläuft die Brühlstraße, die in einen Wirtschaftsweg übergeht und im Westen nach Norden verlaufend mit der weiter nördlich verlaufenden Kneippstraße einen Ringschluss bildet. Südlich, westlich und nordwestlich fügen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Die Wiesenfläche nordwestlich des Plangebiets wird momentan als Lagerplatz für Baumaterialien und Hackschnitzel sowie als Pferdekoppel mit Unterstand genutzt. In ca. 110 m Entfernung befinden sich zwei Hallen bzw. Scheunen (Salzlager der Gemeinde / landwirtschaftliche Lagerhalle) beidseits der Kneippstraße.

Das Gelände ist mit 2,4 % mittlerer Hangneigung verhältnismäßig eben und fällt dabei sehr sanft in Richtung Südwesten ab.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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 dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

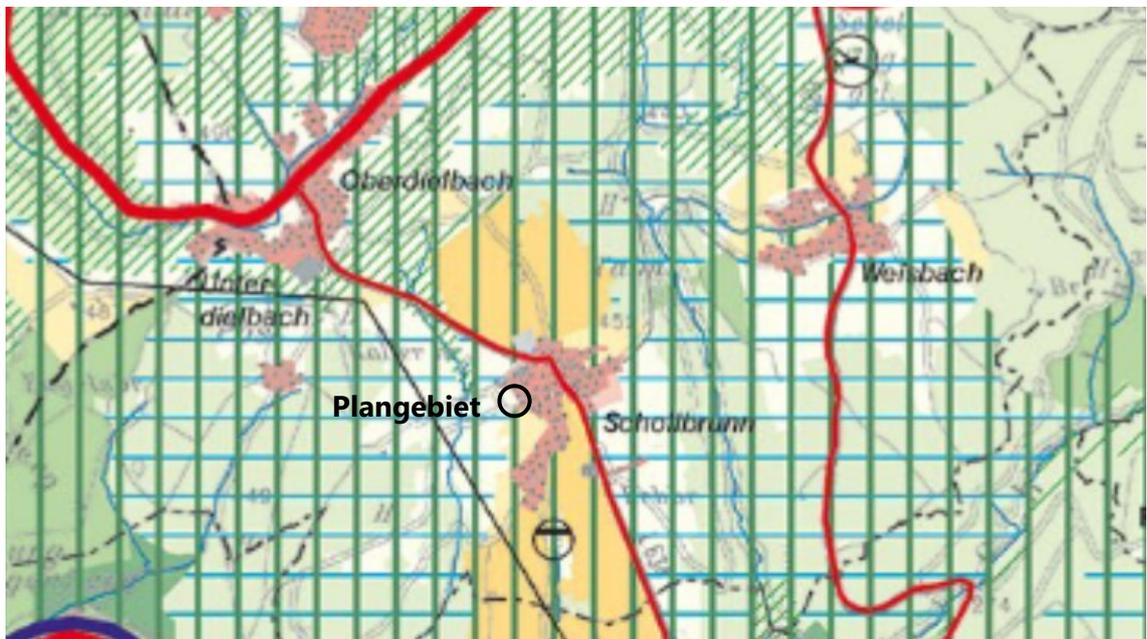


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt.

Restriktive regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung 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.

4.2 Flächennutzungsplan

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

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.

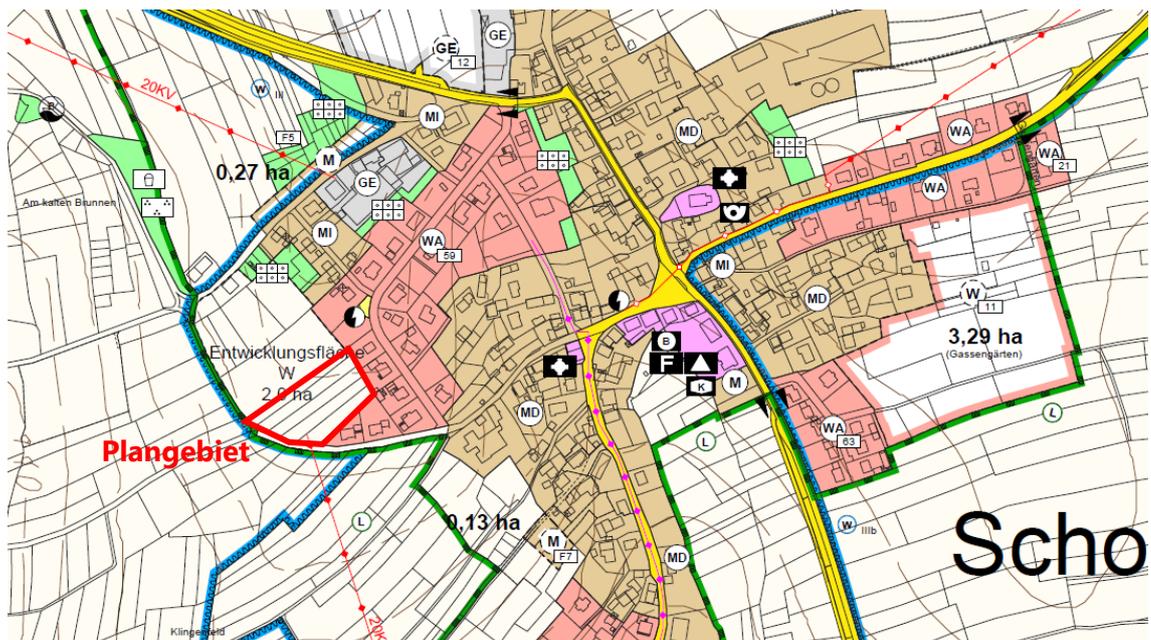


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

4.3 Schutzgebiete



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

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“

Südlich und südwestlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“.

Biotopverbund

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes verlaufen auch verschiedene Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Randlich wird das Plangebiet im Westen dabei durch einen 500 m und einen 1.000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert.

5. Bedarfsbegründung

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

Im Sommer 2020 wurde durch die Gemeinde eine Ermittlung von Baulücken bzw. Bauplätzen im Innenbereich und eine anschließende Abfrage der Verkaufsbereitschaft mittels Rundschreiben mit Fragebogen durchgeführt.

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

Im Ortsteil Schollbrunn gibt es lediglich zwei unbebaute Grundstücke im Innenbereich bei denen jedoch keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht.

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. 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 3 Interessenten)
- Mülben – Bebauungsplan „Auf der Höhe“ (Satzungsbeschluss am 26.04.2021):
12 Bauplätze für die örtliche Entwicklung (7 Bewerbungen, davon 3 Reservierungen)
- Oberdielbach – Bebauungsplan „Birken – Erweiterung“ (in Aufstellung):
1 Bauplatz für eine konkrete Anfrage
- Strümpfelbrunn – Bebauungsplan „Hahnfeld III“ (wird aktuell erschlossen): 21
Bauplätze für die örtliche Entwicklung (21 Reservierungen und 5 Interessenten)

Daraus wird ersichtlich, dass für die jeweiligen Ortsteile der Gemeinde Waldbrunn ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnbauplätzen besteht. Auch im Ortsteil Schollbrunn für das Baugebiet „Brühlstraße“ mit acht Bauplätzen gibt es bereits schon sieben Interessenten. Dies zeugt von einer großen örtlichen Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Ortsteil Schollbrunn, die durch das Baugebiet bedient werden soll.

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 beigefügt.

Es ist ein kleines Wohngebiet mit acht Bauplätzen geplant. Der bestehende Nutzgarten mit Gartenhütte soll dabei erhalten bleiben. Zum Außenbereich nach Südwesten hin ist eine ca. 110 m² große öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet und zur Einbindung in den angrenzenden offenen Landschaftsraum geplant.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über einen Abzweig der Brühlstraße über die Planstraße 1 mit 6 m Bruttostraßenbreite. Von der Planstraße 1 geht ein Stich (Planstraße 2) mit 5 m Bruttostraßenbreite in Richtung Nordosten ab, der die dahinter liegenden Bauplätze erschließt. Zusätzlich ermöglicht ein entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufender privater Fußweg mit einer Breite von 3 m den Zugang zum Nutzgarten. Dieser soll an die geplante Verlängerung des Gehweges entlang

der Brühlstraße anknüpfen, für die eine Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes aufgenommen wurde.

Der gegenwärtig im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze befindliche Stromleitungsmast kann nach Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger versetzt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz in der Brühlstraße erfolgen. Die Entwässerung soll dabei in Abstimmung mit dem Landratsamt im Mischsystem erfolgen. Die Herstellung von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser ist nicht erforderlich und aufgrund der Topographie und der Tiefenlage des (geplanten) Kanals in der Regel auch nicht möglich. Ebenso ist eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle nicht möglich und somit im Bedarfsfall eine Hebeanlage erforderlich. Im Zuge des aktuell laufenden Kanalneubaus in der Talstraße wird eine Kanalaufdimensionierung in der Brühlstraße vorgenommen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. 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.

Erdmassenausgleich / -management

Durch geringfügiges Anheben des geplanten Straßenniveaus vom bestehenden Gelände sollen Aushubmengen möglichst geringgehalten werden. Auch durch das Anheben der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude über Gelände- und Straßenniveau können die für den Bau der Wohnhäuser erforderlichen Aushubmengen zusätzlich reduziert werden.

Nach derzeitigem Stand der Straßenplanung sind Aushubmengen von insgesamt 820 m³ zu erwarten. Davon können 75 m³ des Bodens wiedereingebaut und 375 m³ des Oberbodens wieder angedeckt werden.

Die übrigen Aushubmengen sind entweder an anderer Stelle wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.975 m ²	
Nettowohnbaubauland	4.737 m ²	79,3 %
Verkehrsflächen inkl. Gehweg	657 m ²	11,0 %
Privater Fußweg	147 m ²	2,5 %
Grünflächen	434 m ²	7,2 %
davon: Öffentliche Grünflächen	110 m ²	1,8 %
Privatgrün	324 m ²	5,4 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	8	592 m ²
Wohneinheiten (WE)*	12	
Anzahl Einwohner	ca. 25	
Bruttowohndichte **	ca. 42	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je Wohnhaus und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

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 strukturierter 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

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. In Anlehnung an die bestehende Bebauung, werden maximale Trauf- und Firsthöhen (TH_{\max} 4,5 m bzw. FH_{\max} 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

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 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 Schollbrunn 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 sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im südlichen Kurvenbereich des Plangebiets Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Grünflächen

Zum südwestlich angrenzenden Außenbereich wird eine öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet und zur Einbindung in den offenen Landschaftsraum festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Sicherung des bestehenden Gartengrundstücks eine private Grünfläche 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.

Schottergärten 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 Schottergärten nicht erheblich verschlechtert wird.

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, sind Gehölzrodungen im Vorfeld der Erschließung und Bebauung, im Zeitraum zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

Als Pufferfläche zum Landschaftsschutzgebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Plangebietes im Südwesten werden Baum- und Strauchpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gebiets werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Der erhaltenswerte Baum am westlichen Gebietsrand wird 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.

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:

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

- Einfriedungen
- Kellerentwässerung

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

8.2 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:

- 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.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse und Zauneidechsen lassen sich ausschließen.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld zu Bauarbeiten

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Plangebiet Freiflächen geschaffen, die nicht überbaut werden. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung eines Einzelbaums in der öffentlichen Grünfläche soll die Frischluftbildung und die Verbesserung des Kleinklimas gefördert werden.

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 Umgang mit Bodenaushub

Nach derzeitigem Planungsstand ist zu erwarten, dass von insgesamt rd. 820 m³ Bodenaushub rd. 145 m³ entsorgt werden müssen. Zusätzlich erfolgt eine Abfuhr von rd. 225 m³ Oberboden, die wiederverwendet werden können oder entsorgt werden müssen. Im Rahmen der weiteren Tiefbaumaßnahmen können ggf. zusätzliche Aushubmengen anfallen.

8.5 Immissionen

Durch die neue Bebauung sind keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen im Umfeld zu erwarten. Umgekehrt sind durch die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) aufgrund der Gleichartigkeit der Nutzung keine Konflikte durch Immissionen zu erwarten.

Auch durch die in rd. 110 m Entfernung bestehenden Hallen bzw. Scheunen im Nordwesten sind keine wesentlichen Lärm- bzw. Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten, da diese lediglich zu Lagerzwecken dienen (Salzlager der Gemeinde und genehmigte Maschinenhalle). Durch die südlich davon angelegte Pferdekoppel in Nachbarschaft zum Plangebiet können möglicherweise Geruchsmissionen auftreten. Da diese jedoch nicht genehmigt ist, wird ggf. ein Rückbau bzw. eine Aufgabe der Nutzung erforderlich.

8.6 Vereinbarkeit mit landwirtschaftlicher Nutzung

Da das Gebiet am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Schollbrunn liegt, findet im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünlandwirtschaft und einem untergeordneten Anteil Ackerbau statt.

Durch die landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen können daher Immissionen in Form von bspw. Staub und Gerüchen entstehen. Da sich bereits Wohnbebauung im direkten Umfeld der landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Nutzung entstehenden Immissionen keine wesentlichen Konflikte erwarten lassen. Darüber hinaus gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist in diesem Fall mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 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