



Gemeinde

# Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Markgrafenstraße“

Gemarkung Mülben

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 08.05.2023

**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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

## 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	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
6.	Plankonzept	7
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
8.5	Immissionen	15
9.	Angaben zur Planverwirklichung	16
9.1	Zeitplan	16

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mülben in der Gemeinde Waldbrunn ist ein einzelnes Bauvorhaben für ein Wohnhaus im dörflich geprägten Umfeld geplant. Die geplante Dorfgebietsfläche 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 zum einen der planungsrechtlichen Sicherung und zum anderen der Bereitstellung eines Grundstücks für den örtlichen Eigenbedarf.

# 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mülben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 102 teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,08 ha.

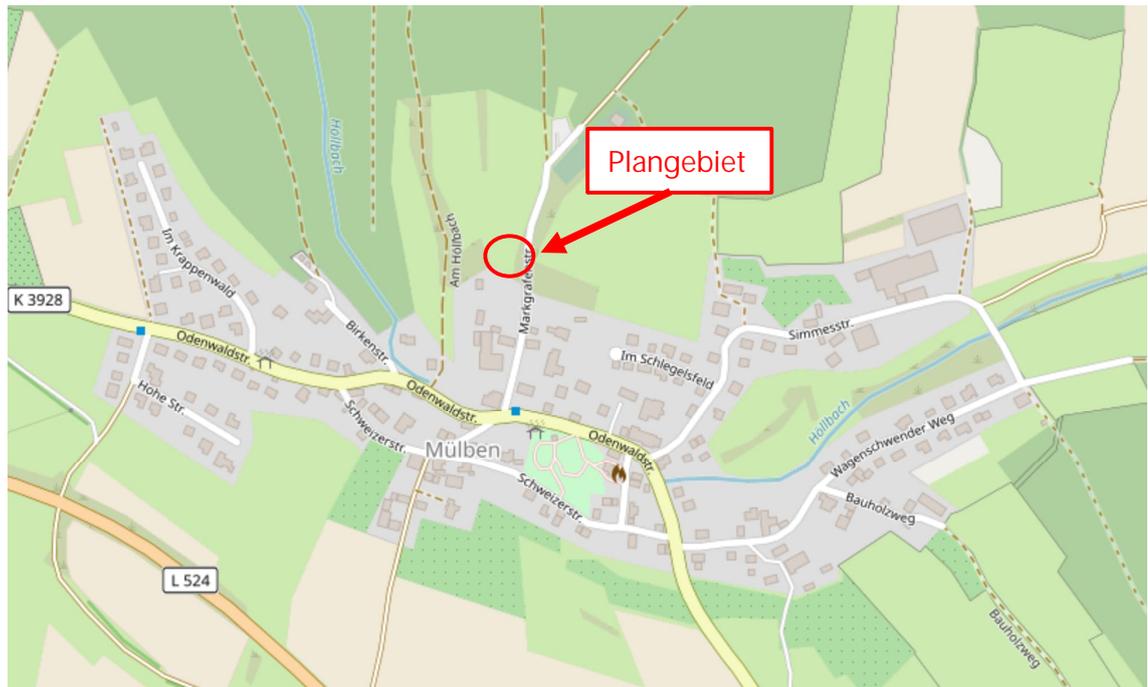


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](http://openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation

Östlich grenzt die „Markgrafenstraße“ an das Plangebiet an. Im Norden und im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen mit einigen Gehölz- und Baumstrukturen. Im Süden befinden sich weitere Gehölze und Grünflächen, die teilweise als Gartenflächen genutzt werden. Im Südwesten grenzt ein bestehender Schuppen an das Plangebiet an. Südlich in etwa 30 m Entfernung befindet sich der bestehende Siedlungsrand des Ortsteils Mülben. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch in etwa 40 m Entfernung die landwirtschaftlichen Betriebe Edelman und Ihrig u. Münch GbR.

Im weiteren Umfeld befindet sich in 130 m Entfernung in nördlicher Richtung der Friedhof von Mülben sowie in 170 m das Vereinsheim des örtlichen Schützenvereins.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich aktuell ebenfalls Grünflächen mit einigen Gehölz- und Baumbeständen.



Abb. 2: Blick nach Norden entlang der Markgrafenstraße in Richtung Friedhof (Quelle: IFK)



Abb. 3: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 508,5 m+NN bis 504,5 m + NN. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten an.

Im Plangebiet werden Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Markgrafenstraße“.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Östlich angrenzend an das Plangebiet in der „Markgrafenstraße“ befindet sich ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Strom- und Telefonleitungen sowie eine Wasserleitung in unmittelbarer Nähe vorhanden.

#### 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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Das Plangebiet grenzt südlich an eine Siedlungsfläche Wohnen (N) und nördlich an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (G). Der Gemeinde Waldbrunn kommt zusammen mit Neckargerach eine zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum zu.

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

Gemäß Plansatz 1.4.2.3 (Grundsatz) sollen sich Städte und Gemeinde ohne explizite Funktionszuweisung für die wohnbauliche Entwicklung ebenfalls vorrangig auf die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs konzentrieren.

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

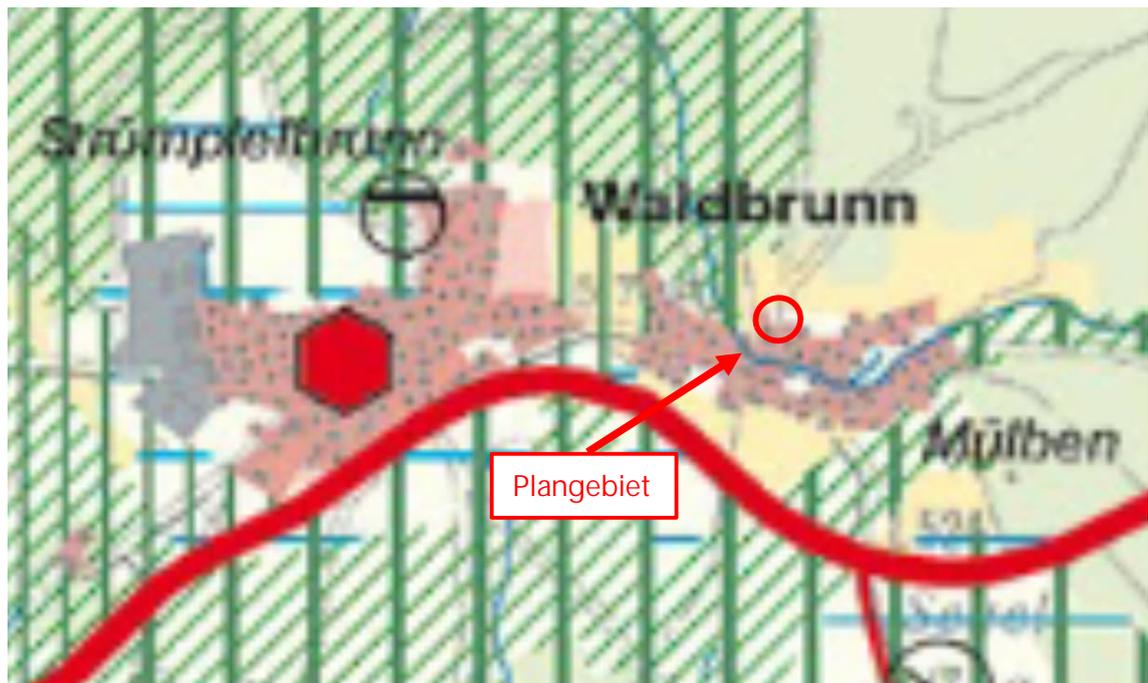


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

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

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wird auf ein Parallelverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Da es sich um ein einzelnes untergeordnetes Grundstück (Ausweisung als Dorfgebiet) angrenzend an die bestehende Mischbaufläche handelt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von untergeordneter Größe in Bezug auf das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind auch weiterhin gewahrt.

Die Flächenausweisung des Plangebietes wird im nächsten Änderungsverfahren bzw. einer Fortschreibung aufgenommen werden.

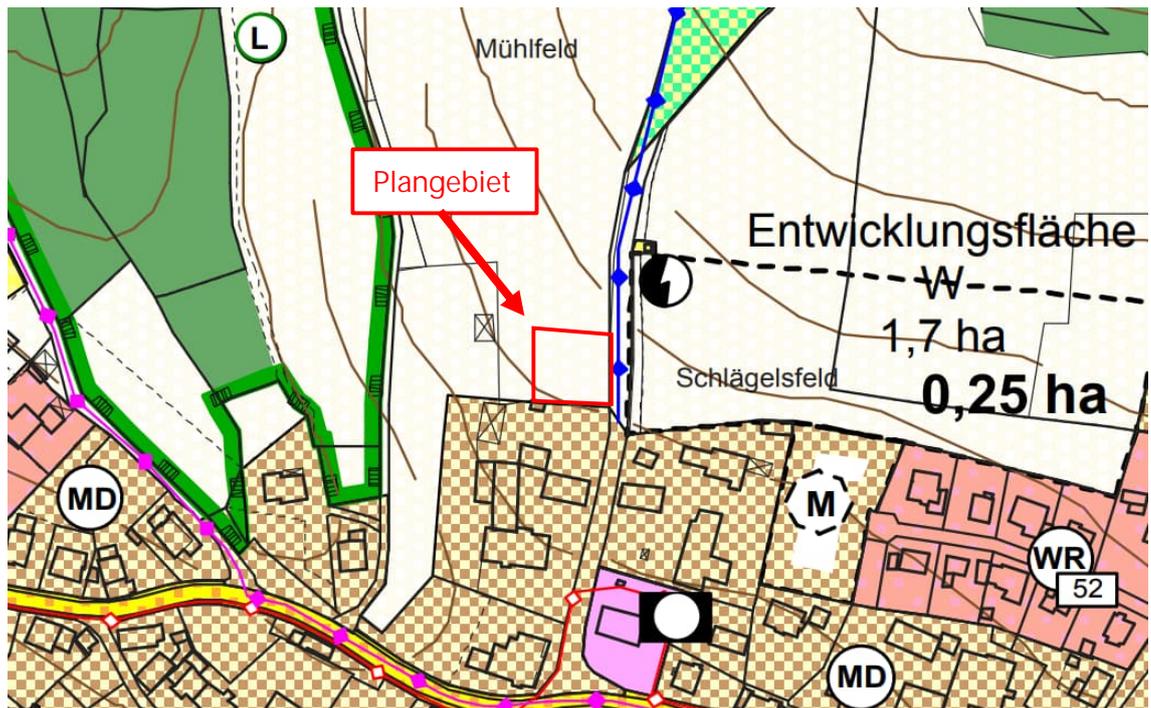


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn (Quelle: GVV Neckargerach-Waldbrunn)

#### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### Landschaftsschutzgebiet „Höllgrund mit Eisigklinge und Scheuerklinge“

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Höllgrund mit Eisigklinge und Scheuerklinge“ in einer Entfernung von etwa 60 m. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

#### FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“

In etwa 110 m Entfernung zur südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Nordöstlich des Plangebietes in etwa 30 m Entfernung befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke am nördlichen Ortsrand von Mülben“.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Im Ortsteil Mülben wurde der Bebauungsplan „Auf der Höhe“ beschlossen, welcher aktuell erschlossen wird. Hier sollen insgesamt 12 Bauplätze entstehen. Aktuell gibt es bereits 8 Interessenten, die einen Bauplatz in Mülben erwerben möchten. Durch die anhaltend hohe Nachfrage im Ortsteil Mülben kann durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes die örtliche Nachfrage für den Ortsteil zusätzlich gedeckt werden.

Durch die Ausweisung einer kleinen Dorfgebietsfläche für den örtlichen Eigenbedarf wird den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumordnerischen Ebene ausreichend Rechnung getragen.

## 6. Plankonzept

Im Plangebiet soll ein Grundstück als Dorfgebiet ausgewiesen werden um den örtlichen Bedarf nach einem Baugrundstück in Einbindung in die dörflich geprägte Struktur zu ermöglichen.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die „Markgrafenstraße“. Das anfallende Schmutzwasser bzw. das unverschmutzte Niederschlagswasser kann in dort vorhandenen Mischwasserkanal bzw. den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Anbindung an das Trinkwassernetz sowie die Strom- und Telekommunikationsleitungen kann ebenfalls am Leitungsbestand in der „Markgrafenstraße“ erfolgen.

#### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft. Die Straßen angrenzend zum Plangebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## 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

Das Plangebiet wird gemäß der Wahrung der Eigenart der näheren Umgebung als Dorfgebiet ausgewiesen. Es handelt sich um eine kleine Teilfläche innerhalb eines zusammenhängenden Gesamtgebietes, welches den Charakter eines Dorfgebietes weiterhin bewahrt. Daher wird die Fläche als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

*„Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist [...], unabhängig davon, für welchen Teilbereich eines solchen Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt (MIR BRANDENBURG Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2009: B1/6 2/7). Dies kann auch für den Festsetzung als Dorfgebiet (MD) herangezogen werden.*

Dabei werden zur Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dieser orientiert. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Ziel ist es mit dieser für ein Dorfgebiet eher niedrigen GRZ, im Zusammenspiel mit einem kompakt gehaltenen Baufeld die vorhandenen Freiraumstrukturen und Grünräume am Ortsrand von Mülben zu bewahren. Aus diesem Grund wird auch die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um den Ansprüchen der zukünftigen Bauherren an die Wohnfläche zu genügen, ohne dass eine volle Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche erforderlich wird. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebäude 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

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. Bei Parallelstellung der Garage zur Verkehrsfläche ist ebenfalls ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,50 m einzuhalten.

Zur Minimierung der Versiegelung wird die Zufahrtslänge auf 15 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 sind Nebenanlagen nur in der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Baugrundstückes zulässig.

#### 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.

#### 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 die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushalts erhalten wird sowie die Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erfolgt.

Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen in den Regenwasserkanal zur Entlastung der Kanalisation.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum werden flächenhafte Pflanzgebote auf dem Baugrundstück festgesetzt. Damit wird ein Übergang zur vorhandenen Grün- und Gehölzstruktur in der direkten Umgebung des Planungsgebietes geschaffen.

## 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 und in Anlehnung an die bestehende Bebauung sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° 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 Plangebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

#### Verwendung von 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
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Bodenaushub/Erdbmassenausgleich
- Geotechnik
- Vorgezogene Gehölzrodung und regemäßige Mahd
- Denkmalpflege

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Bepflanzung und Einsatz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.562 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Der Eingriff hat einen Umfang von 2.884 Ökopunkten.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 9.446 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 9.446 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Der Ausgleich erfolgt durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 102, in dem auch der Geltungsbereich liegt. Dieses umfasst große Wiesen- und Weidebestände, die bis an den Waldrand des Markgrafenwaldes heranreichen. Durch die Pflanzung von 21 Obst- und Laubbäumen mit einem Stammumfang von 10/12 cm auf einer Fettwiese bzw. Fettweide mittlerer Standorte (mittelwertiger Biotoptyp) entsteht eine Aufwertung von 9.576 Ökopunkten. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt planungsrechtlich gesichert. Im Grundbuch wird eine dingliche Sicherung der Maßnahme eingetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzungen im Baugrundstück

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Getrennte Erfassung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Vorgezogene Gehölzrodung, Baufeldräumung und regelmäßige Mahd
- Insektenschonende Beleuchtung

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner+Simon 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:

- Bei der Begehung wurden insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen von denen 12 als Brutvögel im Plangebiet und der näheren Umgebung bewertet wurden. 8 der erfassten Arten wurden als Nahrungsgäste bewertet.

- 6 Arten brüten in den Gehölzen entlang der Markgrafenstraße. In der Weihnachtsbaumkultur nördlich außerhalb des Plangebiets brütete ein Gartenrotschwanzpaar und in einem Baum weiter entfernt im Westen die Mönchgrasmücke.
- An Gebäuden des Hofes im Süden brüteten ein Hausrotschwanz- und ein Rauchschwalbenpaar sowie in Bäumen der Star und die Türkentaube. In Gebäuden südöstlich der Straße brüteten abermals der Hausrotschwanz und zwei Haussperlingspaare. Im Plangebiet selbst können gebäudebrütende Arten, wie die Rauchschwalbe, nicht brüten.
- Das Gebiet wurde von einigen Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt, z.B. konnten der Buchfink und der Zilpzalp in Bodennähe und der Turmfalke beim Überflug beobachtet werden.
- Die Rote Liste bewertet 10 der Brutvogelarten als nicht gefährdet. Der Gartenrotschwanz und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste.
- Die Wiesen- und Hühnerauslaufflächen werden abgeräumt und bebaut bzw. zu Hausgärten. Die Gehölze werden gerodet. Ein Apfelbaum mit Nistkästen steht an der nordwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich einer für das Anpflanzen festgesetzten Fläche. Der Baum kann u.U. erhalten werden.
- Um zu vermeiden, dass Vögel bei der Rodung oder dem Abräumen verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Während der Bauphase wird es zu zeitlich und räumlich eng beschränkten Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe kommen, die auch über das Baugebiet hinauswirken werden. Davon sind aber jeweils nur wenige Individuen der lokalen Population betroffen. Vögel, die hier am Ortsrand brüten, sind solche Störungen gewöhnt.
- Die beiden Nistkästen als einzige Brutmöglichkeit für Höhlenbrüter im Plangebiet bleiben erhalten bzw. umgehängt. Für Freibrüter entfallen nur wenige potentielle Brutplätze. Die Gehölze in der angrenzenden Feldflur und in den Gärten bieten genügend Ausweichmöglichkeiten. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung der lokalen Population führen können, treten nicht auf.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang ausreichend erfüllt.

#### Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Nur die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse müssen näher untersucht werden.

#### Fledermäuse:

- Die Abschichtungstabelle zeigt, dass 13 Fledermausarten im Raum Mülsen in der Vergangenheit nachgewiesen wurden. Davon können im Plangebiet und der näheren Umgebung die Bechstein-, die Breitflügel-, die Fransen-, die Kleine Bart- und die Zwurfledermaus sowie das Graue Langohr, der Große Abendsegler und das Große Mausohr potenziell vorkommen.

- Arten wie die Bechstein- oder die Fransenfledermaus sind eher im nahen Wald im Norden bzw. am Waldrand und Friedhof zu erwarten. Im Plangebiet selbst gibt es keine als Quartier geeigneten Strukturen.
- Das Hofgelände und mit ihm das Plangebiet werden wahrscheinlich sowohl von Waldarten als auch Arten mit Quartieren in der Siedlung gelegentlich überflogen und dabei mit bejagt.
- Die Wiese und alle sonstigen Strukturen im Plangebiet werden abgeräumt und die Gehölze gerodet. Ein Baum an der Nordwestgrenze kann u.U. erhalten bleiben.
- Eine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, besteht nicht.
- Der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird sich durch den Verlust der als Jagdgebiet unbedeutenden, kleinen Wiesenfläche nicht verschlechtern. Die Gärten am Ortsrand, die nördlich anschließenden Wiesen und Weiden und insbesondere der Wald im Norden bieten ausgedehnte Jagdgebiete.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gehen nicht verloren.
- Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bezüglich der Fledermäuse nicht ausgelöst.

#### Zauneidechse:

- Für den TK-Quadranten, in dem der Geltungsbereich liegt, gibt es Fundangaben von Zauneidechsen.
- Der Großteil des Plangebiets (Hühnerauslauf, stark befahrene Wiese) ist für Zauneidechsen nicht geeignet. Randstrukturen, wie die Holzstapel an der Nordgrenze oder die Böschung und Heckensäume entlang der Markgrafenstraße weisen aber eine gewisse Eignung auf.
- Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden deshalb im Zeitraum Ende April bis Mitte August 2021 dreimal auf ein Vorkommen überprüft. Bei keiner der Begehungen konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden.
- Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Durch die Aufnahme der folgenden Hinweise kann eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Vorgezogene Gehölzrodung, Baufeldräumung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der Topographie und der nach Norden verlaufenden „Markgrafenstraße“ ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet besonders stark 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.

#### 8.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen.

In Abstimmung mit der Landwirtschaftsbehörde und der Gewerbeaufsicht wurde eine gutachterliche Berechnung durch „iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG“ zu den Gerüchen durchgeführt. Die Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis: Es ist zu erkennen, dass im Plangebiet Werte unterhalb bis maximal 10% berechnet werden. Im Plangebiet bleibt damit sogar der (strengere) Beurteilungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die aus Sicht des Gutachters maßgeblichen 15% werden erst einige Meter südlich der Südgrenze des Plangebietes berechnet, auf dem Gelände der Betriebe Ihrig u. Münch. und Edelman. Aus dem Ergebnis der orientierenden Ausbreitungsrechnung Geruch für die berücksichtigten drei Tierhaltungsbetriebe ergibt sich laut Fachgutachter kein Hinweis auf ein Planungs-Hemmnis aus geruchstechnischer Sicht. Das Plangebiet wird jedoch aufgrund der bestehenden Umgebungssituation und dem bestehenden Charakter des Areals künftig als Dorfgebiet festgesetzt (siehe auch Kapitel 7.1).

Das Schützenhaus des SV Germania Mülben e.V. befindet sich in Ortsrandlage in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Nach Auskunft des Schützenvereins befindet sich ein vollständig umbauter Schießstand für Luftgewehr und Luftpistole. Hier befinden sich innenliegend 8 Schießbahnen. Diese werden Trainingszwecken oder in der Zeit von November bis Februar in wenigen Fällen zum Wettkampf genutzt. Ein Freiluftschießstand ist nicht

vorhanden und auch zukünftig ausgeschlossen, ebenso wie ein Schießstand für Klein- und Großkaliber. In Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht sind keine erheblichen Lärmbelastigungen durch den Schießstand zu erwarten.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2023 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