

Gemeinde

# Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Schindersacker“

Gemarkung Bronnacker

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 08.09.2022

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	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.3	Plandaten	9
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften	12
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
8.4	Starkregen	17
8.5	Umgang mit Bodenaushub	17
8.6	Immissionen	17
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>18</b>
9.1	Zeitplan	18

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schindersacker“ wird durch die örtliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Bronnacker erforderlich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohnquartier mit hohen Wohnqualitäten im Anschluss an den Ortsrand entstehen. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Ziel ist es den Ortsteil Bronnacker als Wohnstandort zu sichern und ein kleines Baugebiet für den örtlichen Bedarf zu realisieren.

# **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 südöstlichen Ortsrand von Bronnacker und liegt etwa 130 m vom Ortskern entfernt.

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):

516, 515, 548, 549 und 548(t).

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

Westlich grenzt die „Ortsstraße“ an das Plangebiet an. Im Norden und im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Dieser verzweigt sich und verläuft durch das Plangebiet in nördlicher Richtung.

Im westlichen Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits eine Grünfläche mit parkähnlichem Charakter. Diese wird im Osten und im Süden durch den Wirtschaftsweg und im Westen durch die „Ortsstraße“ umschlossen. Diese Grünfläche soll nahezu vollständig erhalten bleiben. Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.



Abb. 2: Blick von der Ortsstraße nach Süden



*Abb. 3: Umspannstation am südlichen Wirtschaftsweg*



*Abb. 4: Blick in Richtung Umspannstation und Parkanlage von der Ortsstraße*



*Abb. 5: Bestehende Parkanlage an der Ortsstraße*



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

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 365,5 m+NN bis 367,0 m + NN. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an.

Im Plangebiet werden Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Ortsstraße“. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

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

### **Altlastensituation und Kampfmittelbelastung**

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

Durch die „Uxo Pro Consult GmbH“ wurde eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Auf den untersuchten Luftbilddaufnahmen und konsultierten historischen

Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen.

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

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für den westlichen Bereich des Plangebietes gilt bisher eine Abrundungssatzung nach § 34 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Gemeinde Rosenberg dem Mittelbereich Buchen zugewiesen. Rosenberg liegt an den großräumigen Landesentwicklungsachsen Mannheim - Heidelberg - Eberbach - Mosbach - Adelsheim/Osterburken (- Tauberbischofsheim) bzw. Heilbronn – Neckarsulm (- Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (- Würzburg).

#### **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. Der Gemeinde Rosenberg kommt keine zentralörtliche Funktion 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.

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) soll die unmittelbare Anknüpfung von zusätzlichen Wohnbauflächen an die bestehende Bebauung die Freiraumzersiedlung eindämmen, eine bandartige Siedlungsentwicklung vermeiden und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Durch die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes im Ortsteil Bronnacker für den örtlichen Bedarf entlang der bestehenden Ortsdurchfahrt wird den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Rechnung getragen.

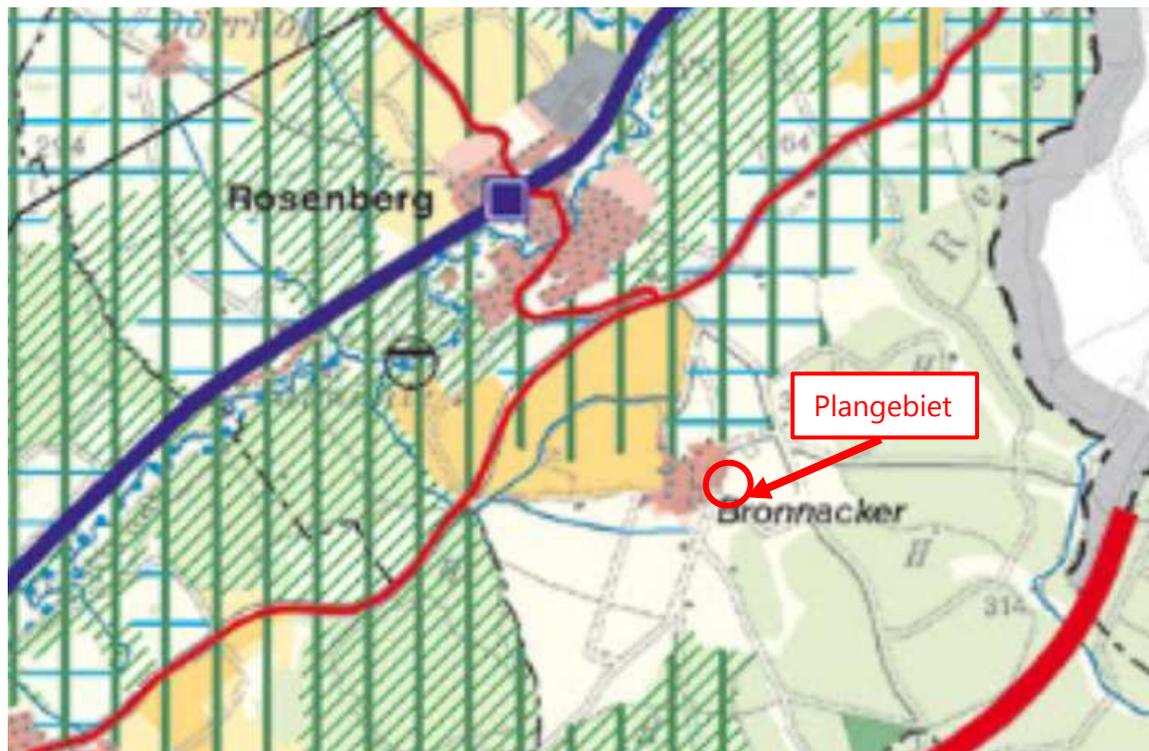


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Osterburken zum einen als Fläche für die Landwirtschaft und zum anderen als Grünfläche bzw. Parkanlage dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Der hierzu erforderliche Beschluss wird zeitnah durch den Gemeindeverwaltungsverband gefasst. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

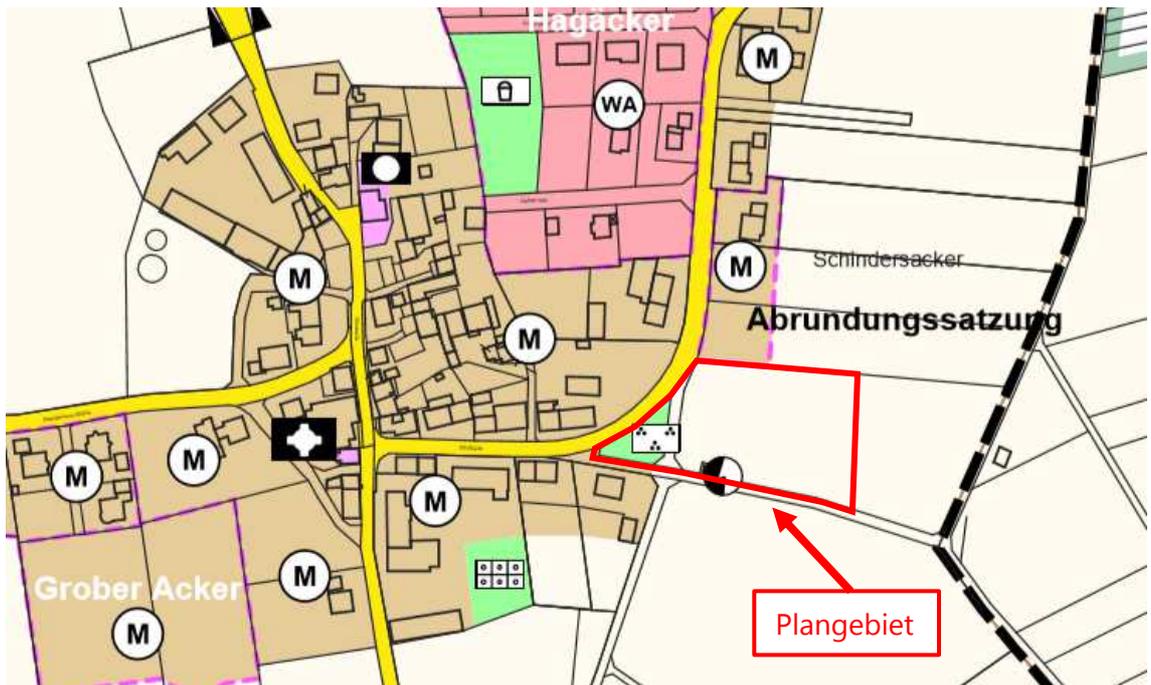


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK Ingenieure)

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 9: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

### **Streuobstbestände**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Kartierungen der LUBW sowie unmittelbar angrenzend keine Streuobstbestände. Lediglich in einer Entfernung von etwa 60 m befinden sich kartierte Streuobstbestände. Auf diese hat die Ausweisungen eines Wohngebietes jedoch keine Auswirkungen.

## **5. Bauflächenbedarfsnachweis**

Im Ortsteil Bronnacker gibt es keine freien Bauplätze mehr, die für die örtliche Nachfrage zur Verfügung stehen. Aktuell gibt es bereits 3 Interessenten, die einen Bauplatz in Bronnacker erwerben möchten. Durch die überschaubare Anzahl von insgesamt 8 Bauplätzen wird somit sowohl die aktuelle örtliche Nachfrage sowie auch die mittel- bis langfristige Nachfrage für den Ortsteil gedeckt.

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

## **6. Plankonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der örtlich stark nachgefragten Wohnformen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Im Plangebiet wird durchgängig eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschossausbau ermöglicht, damit eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage erreicht wird.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, ausgehend von der „Ortsstraße“ im Westen durch eine Stichstraße mit Wendehammer.

Die öffentlichen Grünflächen im Westen dienen zum Erhalt der bestehenden Grünflächen sowie zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum.

### **6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die „Ortsstraße“ im Westen erschlossen. Die Straßenraumbreite beträgt Brutto 6,00 m und wird im Mischungsprinzip ohne separaten Gehweg ausgebildet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungsnetze der Ortslage erfolgen.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser sowie das anfallende Regenwasser soll in Richtung „Ortsstraße“ geleitet werden und dort an den bestehenden Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird je Baugrundstück eine Regenwasserrückhalteanlage von

mindestens 5 m<sup>3</sup> verpflichtend festgesetzt. Die Art der Anlage ist dem Grundstückseigentümer freigestellt.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Ein Löschwasserbehälter befindet sich im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche. 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

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen, bei der Wasserversorgung und beim Straßenbau an. Bei der Erschließungsplanung wurde darauf geachtet, so wenig Erdaushub wie möglich zu generieren. Die Straßen wurden bewusst über das Urgelände geplant, um möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort verwertet werden können. Soweit möglich soll auch vorhandenes Erdmaterial zur Wiederverfüllung von Gräben und Baugruben verwendet werden. Aufgrund gewisser Vorgaben (Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial nicht vollständig zu vermeiden.

Insgesamt wird mit Erdmassen von rd. 800 – 1.200 m<sup>3</sup> gerechnet. Das entsprechende Abfallverwertungskonzept wird nach der öffentlichen Ausschreibung entsprechend erstellt und der zuständigen Fachbehörde vorgelegt.

## 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.721 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Wohngebiet)	4.426 m <sup>2</sup>	77,4 %
Öffentliche Grünfläche	449 m <sup>2</sup>	7,8 %
Versorgungsflächen	43 m <sup>2</sup>	0,8 %
Verkehrsflächen	803 m <sup>2</sup>	14,0 %
davon: Straßenfläche	648 m <sup>2</sup>	11,3 %
Wirtschaftsweg	129 m <sup>2</sup>	2,2 %
Verkehrsgrün	26 m <sup>2</sup>	0,5 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>		
Wohnbaugrundstücke	Anzahl	8
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	Anzahl	6

Doppelhaushälften [DHH]	Anzahl	2
Wohneinheiten (WE)*	Anzahl	11
Bruttowohndichte **		41

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DHH 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

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes (s. Kapitel 6.1) erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden bis auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Lediglich „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird zur Schaffung eines aufgelockerten Wohnquartiers am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bronnacker auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherrn bei der Planung und dem Bau der Gebäude zu eröffnen, kann die Erdgeschossfußbodenhöhe von der Bezugsebene abweichen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Um eine an die Dorfstruktur von Bronnacker angepasste Bebauung zu gewährleisten, werden als maximale Traufhöhe 4,5 m und als maximale Firsthöhe 9,0 m festgesetzt. Für Flachdächer gilt die maximale Traufhöhe als Gebäudehöhe, um städtebaulich unerwünschte überhohe Wandansichtsflächen im Straßenraum auszuschließen.

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

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen wird die Gebäudehaupt- / Firstrichtung überwiegend senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen. Lediglich am nördlichen und südlichen Gebietsrand erfolgt zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsabschlusses eine zwingende Festsetzung.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,0 m zu dieser eingehalten werden.

In der rückwärtigen Grundstückszone, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtigen Grundstücksgrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig, um diesen Bereich von einer Bebauung freizuhalten, um eine attraktiv durchgrünte Gartenzone sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> Volumen sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies gilt jeweils sowohl für die jeweiligen hinteren und auch von der Zufahrtsseite abgewandten Grundstücksbereiche.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 6.1) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei Empfehlung für die Ausführung.

Entlang des Baugrundstücks angrenzend zur „Ortsstraße“ und den südlichen Baugrundstücken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt aus diesem Grund ausschließlich über die Planstraße 1.

### **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Um die übergeordnete Versorgung der Umgebung mit Strom zu gewährleisten ist die Mittelspannungs-Freileitung der Netze BW zunächst zu erhalten, bis eine Verkabelung der Freileitung erfolgt ist und die Kabelstrecke in Betrieb ist. Die entsprechenden Abstände zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der Freileitung und den künftigen Gebäuden sind bis dahin zu beachten.

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

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Vergrämung der Feldlerche
- Parkanlage
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen in Kombination mit den Pflanzbindungen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke. Durch die Pflanzgebote wird an die bestehende Baum- und Gehölzstrukturen angeknüpft. Dadurch entsteht ein durchgrüntes, aufgelockertes und in die bestehende Landschaft eingebundenes Wohngebiet am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bronnacker.

## **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**

Im Hinblick auf moderne Bauformen und um eine große gestalterische Flexibilität zu ermöglichen werden im Baugebiet alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° zugelassen.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau bis dunkelgrau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Werbeanlagen**

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

### **Einfriedungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

### **Geländeveränderung**

Zur Vermeidung zu starker Geländeveränderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### **Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

Um den Abfluss des Niederschlagswassers von den Dachflächen und den Hofflächen in die Kanalisation zu reduzieren, ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserrückhalteanlage (z.B. Zisterne) mit mindestens 5 m<sup>3</sup> herzustellen. Dies reduziert die Abflussmenge in die bestehende Kanalisation und trägt zur Entlastung der Kanalisation bei.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten

- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Einfriedungen
- Starkregenereignisse
- Geotechnik
- Landwirtschaft
- 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 teilweise ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Pflanzungen in den Baugrundstücken teilweise ausgeglichen werden. Es entsteht ein kleines Kompensationsdefizit von 885 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich. Der Eingriff hat einen Umfang von 22.848 Ökopunkten.

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 **23.733 Ökopunkten** werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Der Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Erweiterung und Teiländerung des Bebauungsplans BG

„Eichgärten/Steigeäcker“ im Ortsteil Hirschlanden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzung in den Baugrundstücken

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Vergrämung der Feldlerche
- Parkanlage
- 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 wird 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:

### Europäische Vogelarten

- Im Plangebiet brüteten in der kleinen Parkanlage die Blaumeise, die Elster und der Grünfink. Andere Frei- oder Höhlenbrüter wären grundsätzlich möglich, weitere Brutreviere sind aber in der kleinen Anlage wenig wahrscheinlich.
- In der Grünlandansaat im Osten des Plangebiets brütete ein Feldlerchenpaar. Ein weiteres brütete in der Ackerfläche südlich außerhalb.
- Störungen der Vögel in der Parkanlage sind gering. Brutmöglichkeiten gehen kaum verloren, der Verlust an Flächen zur Nahrungssuche ist vernachlässigbar. Mit Störungen aus angrenzenden bebauten Flächen kommen sie auch heute schon zurecht.
- Ein Brutrevier der Feldlerche geht verloren. Der große Raum der lokalen Population verkleinert sich was Brutmöglichkeiten für die Feldlerche abgeht nur geringfügig. Ein Ausweichen ist gut möglich, ohne dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird trotz des kleinflächigen Verlustes weiterhin erfüllt.

- Wegen der Kulissenwirkung des neuen Wohngebiets ist ein Ausweichen des Brutpaares in die unmittelbare Umgebung nicht möglich. Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Feldlerche im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichend erfüllt wird, müssen vorgezogene Maßnahmen (CEF) ergriffen werden.

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

Für die meisten Arten konnte ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können. Nur die Artengruppe der Fledermäuse muss näher betrachtet werden.

##### Fledermäuse

- 9 Fledermausarten sind laut der Checkliste zur Abschichtung im Landschaftsraum nachgewiesen.
- Das Plangebiet wird von Fledermäusen mit Quartieren in der Siedlung überflogen, hat aber als Jagdgebiet keine Bedeutung.
- In den Bäumen der Parkanlage gibt es keine als Quartier geeigneten Strukturen. Auch am Umspannhäuschen gibt es augenscheinlich keine Strukturen die Fledermäusen als Quartiere dienen könnten.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

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

- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung und Vergrämung der Feldlerche

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.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die Baugrundstücke mit einer eher geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.

- 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 Starkregen**

Das zu erwartende Außengebietswasser wird bei einem Starkregenereignis der Topographie folgend von Nordosten nach Süden bzw. Südwesten abfließen. Das Gelände fällt insgesamt jedoch sehr flach ab. Mit einfließendem Starkregen ist dennoch insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen.

#### **8.5 Umgang mit Bodenaushub**

Der Erdmassenausgleich soll gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Insgesamt wird mit Erdmassen von rd. 800 – 1.200 m<sup>3</sup> gerechnet. Das entsprechende Abfallverwertungskonzept wird nach der öffentlichen Ausschreibung entsprechend erstellt und der zuständigen Fachbehörde vorgelegt. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) werden dabei beachtet.

#### **8.6 Immissionen**

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

In etwa 80 m Entfernung befindet sich der landwirtschaftliche Hof „Baar“ mit genehmigter Schweine- und Rinderhaltung. Aktuell werden hier jedoch keine Tiere gehalten. Aufgrund der bestehenden Entfernung zu den geplanten Wohnbaugrundstücken ist jedoch mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die geplante Nutzung, durch beispielsweise erneute Aufnahme der Tierhaltung, zu rechnen. Jedoch ist durch den Betrieb über das Jahr hinweg regelmäßig mit Lärm, Licht und Staub durch anfallende Hof- und Feldarbeiten zurechnen. Dies ist als ortsüblich hinzunehmen.

In größerer Entfernung befinden sich die Betriebe bzw. Höfe Döpfner, Gaukel und Thier. Bei einer Vorbetrachtung durch das Landratsamt-Landwirtschaft aus dem Jahr 2018 wurde eine Abschätzung zur Geruchshäufigkeit dargelegt. Unter Einbezug des nordwestlich des Ortsteils gelegenen Betriebes Thier mit einer Entfernung von etwa 600 m zum Plangebiet kann der Grenzwert von 10 Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Laut Auskunft des Landratsamtes befindet sich zwischen dem Plangebiet und den bereits vorhanden landwirtschaftlichen Betrieben bereits ein Bereich, welcher dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, bei dem die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bzgl. Geruchsstundenhäufigkeit bereits einzuhalten sind.

Weiterhin wurden im Jahr 2019 Emissionsberechnungen für eine Bauvoranfrage durchgeführt. Hierfür wurde eine Abschätzung mittels dem Fachprogramm „GERDA“ vorgenommen. Anhand dieser Geruchsausbreitungsberechnungen ist zu erkennen, dass am geplanten Wohngebiet durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Herbst 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Rosenberg, 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)