



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Wilhelmstraße – Erweiterung“

Gemarkung Weisbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 09.09.2020

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 Planungsrecht | 2 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Schutzgebiete | 4 |
| 5. | Plankonzept | 5 |
| 6. | Planinhalte | 6 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 9 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 9 |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 9 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 9 |
| 7.3 | Klimaschutz | 10 |
| 7.4 | Immissionen | 10 |
| 8. | Angaben zur Planverwirklichung | 10 |
| 8.1 | Zeitplan | 10 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Ortsteil Weisbach der Gemeinde Waldbrunn besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Um dem Bedarf gerecht zu werden, wird in abrundender Form ein kleines Wohngebiet mit fünf Bauplätzen am östlichen Ortsrand von Weisbach ausgewiesen.

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 aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.496 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 Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung wird dennoch durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Weisbach in der Gemeinde Waldbrunn.

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

370 (t), 370/1 (t), 370/2 (t), 370/7 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,46 ha.

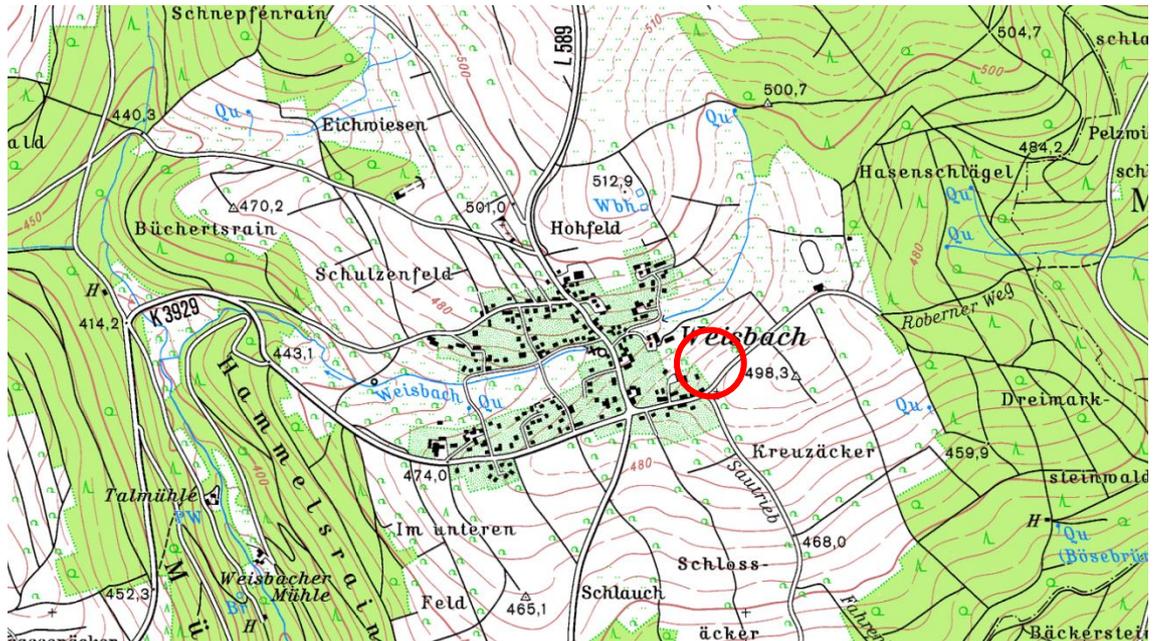


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand nördlich der Wilhelmstraße.

Es stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Im südwestlichen Bereich befinden einige Gehölze, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden.

Nordwestlich und nordöstlich grenzt weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Im Süden wird das Gebiet durch die Wilhelmstraße begrenzt.

Westlich, angrenzend an die bestehende Ortsbebauung, befinden sich 4 neue Bauplätze, die durch einen Stichweg der Wilhelmstraße erschlossen sind. Ein Bauplatz ist bereits bebaut.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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 im Ortsteil Weisbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Fläche“ dargestellt. Das Plangebiet tangiert hierbei möglicherweise einen regionalen Grünzug. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis wurde jedoch festgestellt, dass der regionale Grünzug durch die Planung nicht betroffen ist und somit keine regional-planerischen Ziele verletzt werden.

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



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (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.

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.

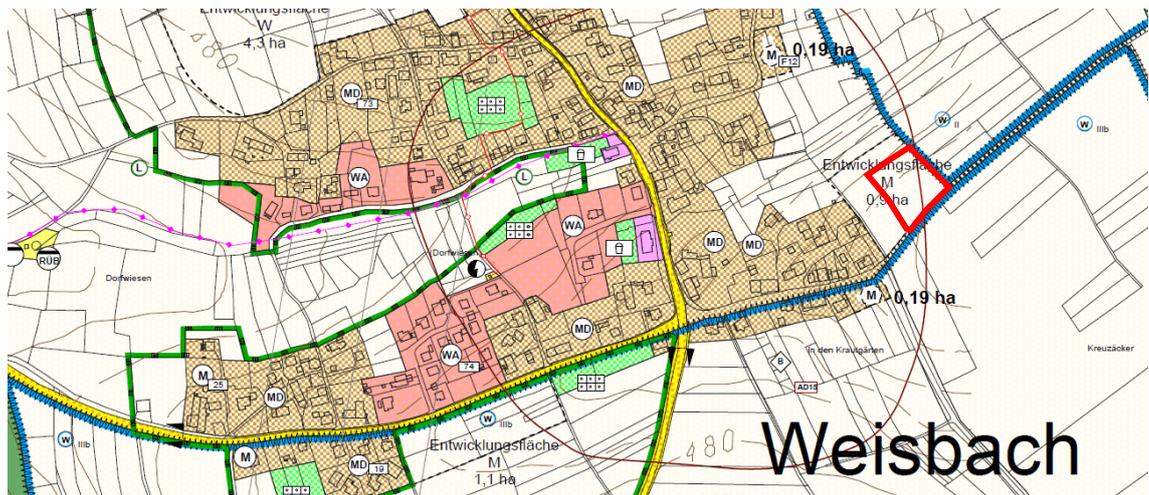


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn

4.3 Schutzgebiete

Biotopverbund

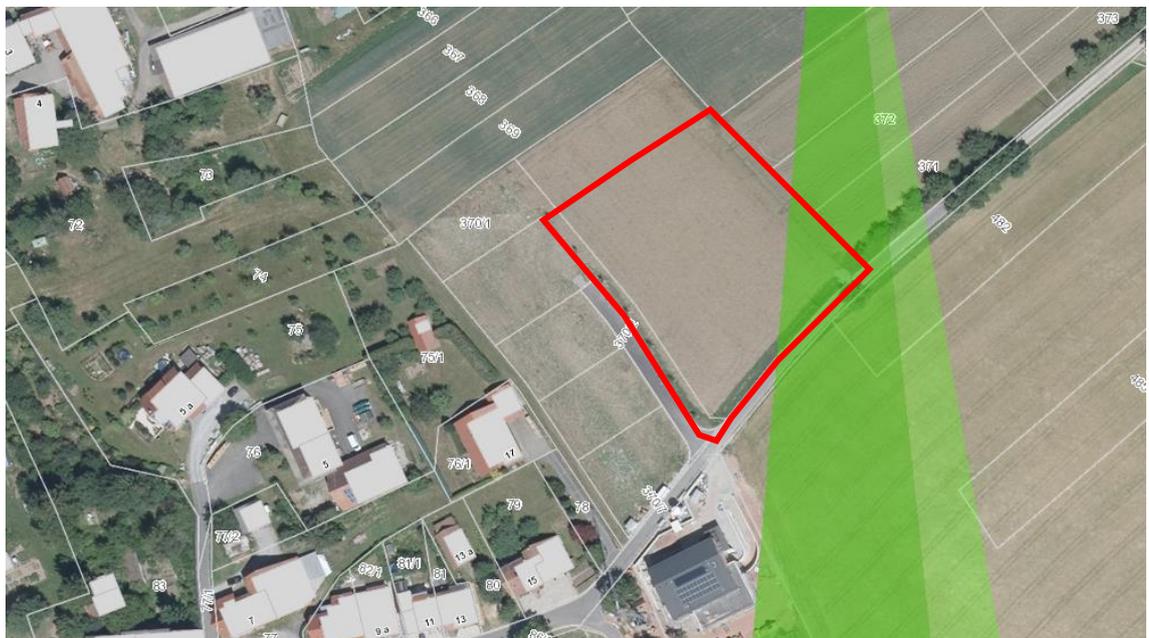


Abb. 4: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet verläuft der 500 m - Suchraum eines Biotopverbunds. Dieser wird durch die Planung nicht wesentlich tangiert.

Wasserschutzgebiete



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

An den Geltungsbereich grenzt die Wasserschutzgebietszone I und II bzw. IIA „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“. Direkt südlich des Plangebiets liegt die Wasserschutzgebietszone IIIB „Dreidolen-, Kandelwiesenquelle“.

5. Plankonzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Plangebiet ist eine Verlängerung des bestehenden Stichwegs „Wilhelmstraße“ in Richtung Nordosten geplant. Östlich entlang des bestehenden Stichwegs sowie nördlich und südlichen dessen geplanter Verlängerung werden insgesamt fünf Bauplätze angeordnet.

Die Bebauung soll sich, angelehnt an die bestehende Einbeziehungssatzung „Wilhelmstraße“ als maximal zweigeschossige Bauweise mit maximalen Trauf- und Firsthöhen von 6,7 m bzw. 9,0 m darstellen.

Die Bauplätze über den Stichweg „Wilhelmstraße“ sowie dessen Verlängerung erschlossen. Sie stellen sich als ergänzende Bebauung zur Einbeziehungssatzung „Wilhelmstraße“ dar. Eine Fortführung des geplanten Stichwegs bis zum nordöstlichen Rand des Plangebiets dient der Erschließung des gefangenen Flurstücks 372.

Da ein Anschluss an den ca. 200 m entfernten Regenwasserkanal nicht wirtschaftlich wäre, wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert. Zur Regenwasserbewirtschaftung werden Zisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Zur Eingrünung des Gebiets und als Übergang zur offenen Landschaft werden Pflanzgebote in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke angeordnet.

Im Osten wird eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, um Auswirkungen auf den Biotopverbund zu vermeiden. Sie soll dem 500 m-Suchraum für mittlere Standorte zugutekommen.

Die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme zur Einbeziehungssatzung „Wilhelmstraße“ durchgeführten Baumpflanzungen können bei Realisierung des Baugebietes an den bisherigen Standorten nicht erhalten werden. Deshalb ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant, die Bäume auf das Grundstück der Gemeinde Flst.-Nr. 370/1, nördlich des Baugebietes zu versetzen.

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbaugrundstücke in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximalen Trauf- und Firsthöhen von 6,7 m bzw. 9,0 m und maximal zwei Vollgeschossen 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 und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß BauNVO für Wohngebiete maximale Grundflächenzahl von 0,4 dient der größtmöglichen Ausschöpfung der Grundstücksfläche.

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

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte ländliche Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus Gründen der Flexibilität sind Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ein Abstand von 5 m zwischen Zufahrtsseite und Verkehrsfläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit einzuhalten. Um übermäßige Versiegelungen durch lange Zufahrten zu vermeiden, werden diese auf eine maximale Länge von 10 m beschränkt.

Nebenanlagen (bis max. 40 m³ umbauter Raum) sind innerhalb sowie außerhalb der Baufläche zulässig, um Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. 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 Weisbach und um eine zu hohe Wohndichte zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf drei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um Grundstückszufahrten im Kurvenbereich und über Wirtschaftswege zu vermeiden, werden Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

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:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Pflanzgebote

Zur Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und um einen Grünpuffer zum Außenbereich zu schaffen, werden Pflanzgebote in den Baugrundstücken festgesetzt.

Darüber hinaus wird im östlichen Bereich in der öffentlichen Grünfläche Obstbaumpflanzungen festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 8° bis 42° in gedeckten 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.

Werbeanlagen

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

Stützmauern

Zur Vermeidung überhoher Stützmauern werden diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in gestaffelter Form zugelassen.

Geländeveränderungen

Um übermäßige topographische Veränderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 2 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

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.

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

Da ein Trennsystem mit Regenwasserableitung nicht realisierbar ist, werden zur Regenwasserbewirtschaftung Zisternen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b 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 – Simon ein Fachbetrag erstellt. Dieser ist als Anlage beigefügt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die europäischen Vogelarten werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Bei den Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird eine nähere Betrachtung der Fledermäuse und Zauneidechse erforderlich. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet für Fledermäuse weder Quartiermöglichkeiten bietet, noch als Jagdgebiet von Bedeutung ist. Verbotstatbestände können demnach nicht ausgelöst werden.

Für Zauneidechsen eignet sich das Plangebiet, bestehend aus intensiv genutzten Ackerflächen und dicht bewachsenem Randstreifen nicht als Lebensraum. Ein Vorkommen der Art kann daher im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden bzgl. der Zauneidechse nicht ausgelöst.

Die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie sind daher durch die Planung nicht betroffen.

7.3 Klimaschutz

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden Pflanzgebote in den Bauflächen und in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Bestehende Baumpflanzungen im westlichen Bereich werden erhalten. Zur Nutzung von regenerativen Energien sind Solarkollektoren zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen.

Darüberhinausgehend werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine Maßnahmen zum Klimaschutz für erforderlich erachtet.

7.4 Immissionen

Durch die neue Bebauung sind keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu erwarten. Umgekehrt sind keine erheblichen Lärmimmissionen aus der Umgebungsnutzung im Plangebiet zu erwarten.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen in Form von bspw. Stäuben und Gerüchen entstehen. Diese nicht wesentlichen Immissionseinwirkungen sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2020 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