



Gemeinde

# Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Münchberg“

Gemarkung Obrigheim

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2021

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>
<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>Bauflächenbedarfsbegründung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	12
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>13</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.3	Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen	17
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	17
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	19
8.5	Umgang mit Bodenaushub	19
8.6	Immissionen	20
8.7	Verkehr	21
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
9.1	Zeitplan	21
9.2	Kosten und Finanzierung	21

## 1. Anlass und Planungsziele

Mit der Erschließung des letzten großen Baugebiets "Liebold" in der Gemeinde Obrigheim im Jahre 2014 und dessen mittlerweile nahezu vollständigen Bebauung stehen im Hauptort Obrigheim keine weiteren kommunalen Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf jedoch dringend erforderlich.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs soll daher ein Baugebiet entwickelt werden, das den heutigen unterschiedlichen Anforderungen und Nachfragen nach Wohnraum gerecht werden soll. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sind daher auch Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau geplant, um unterschiedliche Wohnformen und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Gleichzeitig dient das Baugebiet aufgrund seiner zentrumsnahen Lage der Stärkung des Kernorts und seiner Infrastruktur.

Darüber hinaus soll durch Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erfolgen. Damit wird zum einen dem Klimaschutz Rechnung getragen und zum anderen ein Baugebiet mit hoher Wohnqualität geschaffen.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Ziele.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m südwestlich des Obrigheimer Ortskerns und unmittelbar südlich der Bundesstraße 292 (B 292).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 7,07 ha.

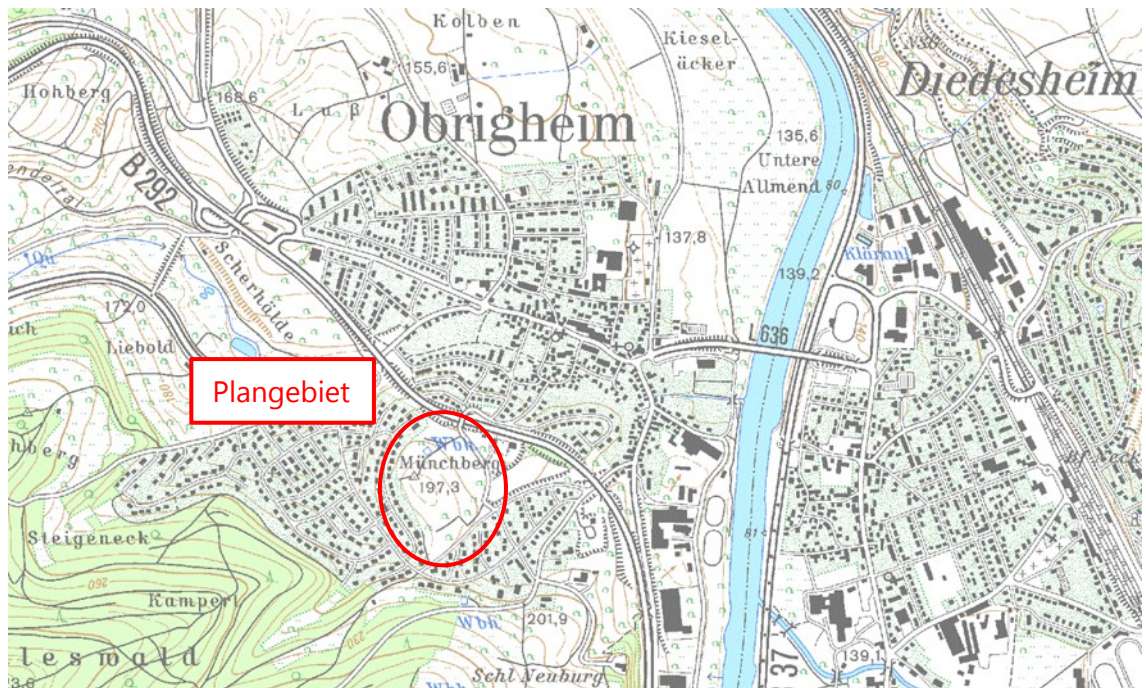


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandsituation



Abb. 2: Luftbild Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Hauptorts, südlich der B 292, und ist nahezu unbebaut. Lediglich im nördlichen Bereich bestehen ein Mobilfunkmast und ein Wasserhochbehälter.



Abb. 3: links: Mobilfunkmast und Wasserhochbehälter  
rechts: nordöstlicher Bereich im Plangebiet - Sicht nach Norden

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gartenhütte mit einem kleinen Gemüsegarten. Im westlichen Teil befinden sich ein Schuppen und Lagerflächen für Brennholz. Am nordwestlichen Rand liegen zwei Gartenbereiche mit Gartenhütten, die den jeweilig angrenzenden Wohnhäusern zugeordnet sind. Der übrige Teil des Plangebiets wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 4: links: Bestand südwestlich des Plangebiets - Sicht nach Nordwesten  
rechts: nördliches Plangebiet - Sicht nach Osten,

### **Grün- und Freiflächen**

Der Großteil des Plangebiets stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Im Osten, an den "Pappelweg" angrenzend, sind dichtere Gehölzstrukturen vorzufinden, die das Gebiet von der B 292 abschirmen. Am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand sind mehrere Baumreihen vorhanden, die einen Übergang zu den privat genutzten Gartenflächen bilden.

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet liegt kuppenartig auf einem Höhenrücken und fällt in alle Richtungen, insbesondere nach Nordosten, sanft ab. Der Hochpunkt der Fläche befindet sich im Nordwesten und liegt auf ca. 198 m ü.NN. Der nördliche Gebietsrand liegt auf ca. 180 m ü.NN.

### **Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Im Nordosten grenzen die aufgegebenen Sportanlagen des ehemaligen Tennisclubs Schwarz-Gold Obrigheim e.V. sowie das Schützenhaus mit Außengelände des Sportschützenvereins "Neuburg" 1933 e.V. Obrigheim an das Plangebiet an.



*Abb. 5: links: ehemaliger Tennisplatz im Nordosten  
rechts: Bestand südwestlich des Plangebiets - Sicht nach Osten*

Östlich schließt die Einfamilienhausbebauung des Baugebiets „Röte“, südöstlich des "Winterrainwegs" ein weiteres Wohnbaugebiet mit ebenfalls überwiegender Einfamilienhausbebauung an. In westlicher Richtung folgt die Wohnbebauung entlang der Straßen "Im Bernhardsgrund", "Am Geisrain" und "Akazienweg" an.

Die umgebende Wohnbebauung ist größtenteils durch freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Teilweise sind aber auch Flach- und Walmdächer vertreten. Es herrscht bergseits eine eingeschossige Gebäudeansicht und talseits eine zweigeschossige Gebäudeansicht vor.

### **Verkehrliche Erschließung**

Nördlich des Planareals verläuft die B 292 in West-Ost-Richtung. Es besteht jedoch vom Plangebiet aus keine direkte Ab-/Zufahrt auf die Bundesstraße. Das Plangebiet ist von Nordosten bis Südosten und im Süden an das örtliche Straßennetz angebunden. Östlich verläuft im Plangebiet der "Pappelweg", der nordöstlich über die B 292 hinweg in Richtung Ortskern Obrigheim führt und südöstlich in den "Winterrainweg" mündet. Dieser stellt die östliche Begrenzung des Plangebiets dar. Südwestlich sowie nordwestlich wird das Plangebiet von den Straßen "Am Geisrain" und "Akazienweg" flankiert. Eine Anbindung ist hier aufgrund der bestehenden, durchgängig an das Plangebiet angrenzenden Bebauung nicht möglich.

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

Anknüpfungspunkte für die technische Erschließung bzw. die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind über das Leitungsnetz im "Winterrainweg" bzw. "Im Bernhardsgrund" vorhanden. Eine Versorgung von Osten über den Leitungsbestand im "Pappelweg" ist möglich.

Östlich des Plangebiets befinden sich im Stichweg Richtung Sportanlagen (Abzweig vom "Pappelweg") sowie "In der Röte" Regenwasserkanäle zur Ableitung von Niederschlags-

wasser. Mischwasserkanäle zur Ableitung von Mischwasser bzw. Schmutzwasser liegen in den Straßen "Im Bernhardsgrund", im "Winterrainweg", "In der Röte" sowie am Ende des Stichwegs in Richtung (ehemalige) Sportanlagen nahe der B 292.

Anschlusspunkte für die technische Erschließung sind somit östlich und südlich des Plangebiets vorhanden.

### **Altlastensituation**

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

Außerhalb, ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets, im Bereich der Sportanlagen des Tennisclubs und des Geländes des Schützenvereins befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

### **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 des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Obrigheim dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet und als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 1.3 (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 städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Gemäß Plansatz 3.2.2 (Grundsatz) sind zur Deckung des Wohnraumbedarfs [...] innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig im Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven sind zu berücksichtigen. [...]

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer Fläche mit "Insellage" im innerörtlichen Bereich vor. Dazu wird eine der letzten beiden größeren Baulandreserven der Gemeinde Obrigheim herangezogen (siehe nachfolgende Kapitel). Die vorgenannten Grundsätze und Ziele werden dabei berücksichtigt.

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Planung)“ dargestellt. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

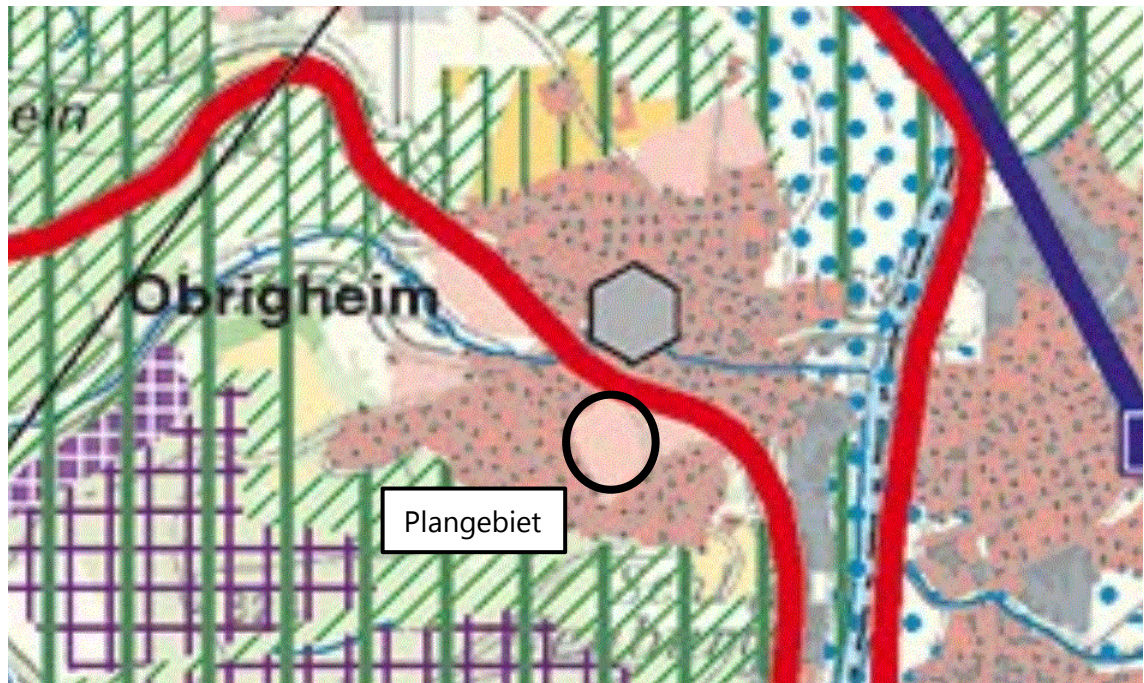


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 4.2 Flächennutzungsplan

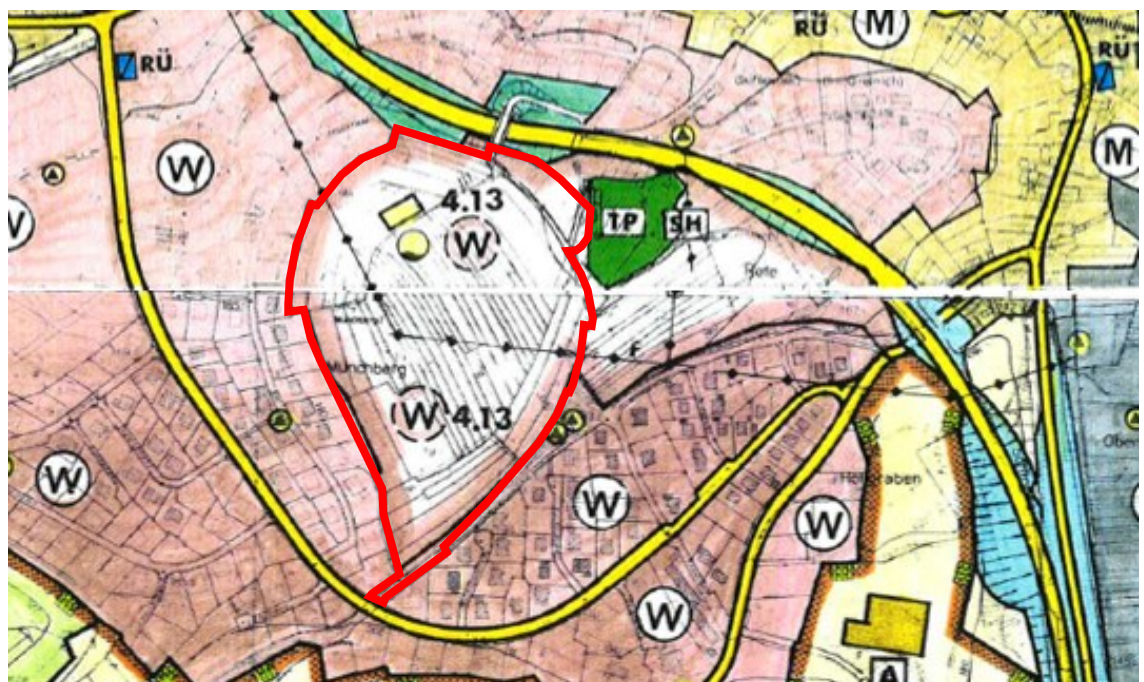


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als geplante Wohnbaufläche sowie zum kleinen Teil als Versorgungsfläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### 4.3 Schutzgebiete

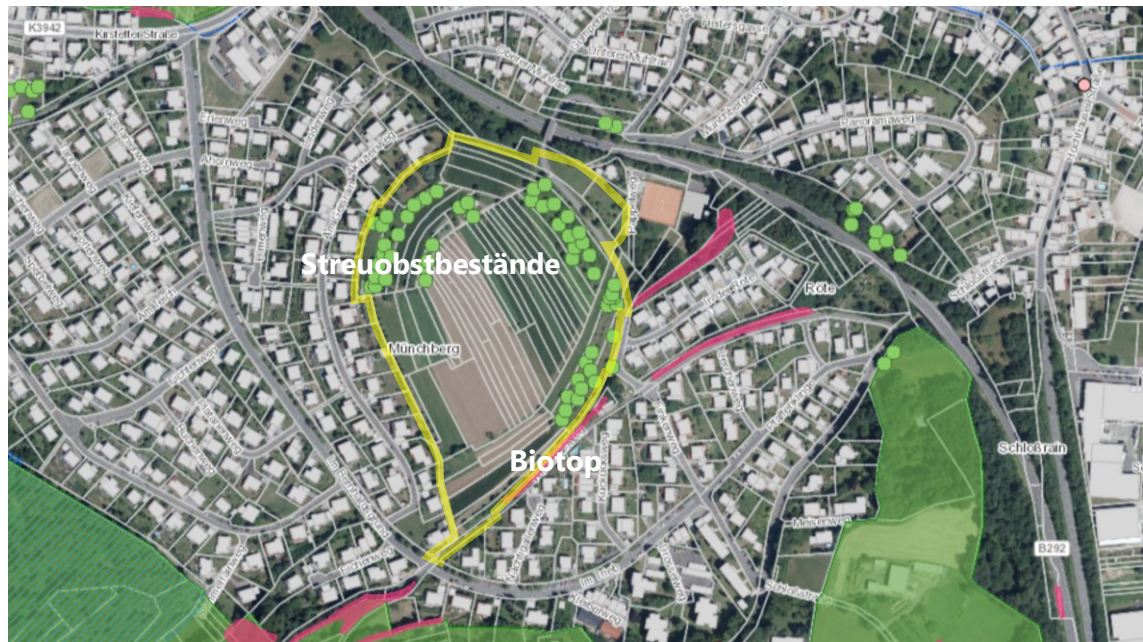


Abb. 8: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Südöstlich des Plangebiets grenzt das Offenlandbiotop „Hecken auf dem Münchberg in Obrigheim“ an. Das Biotop wird durch die Planung tangiert.

#### **Streuobstbestände**

Gemäß der Streuobsterhebung (Fernerkundung) befinden sich im Plangebiet Streuobstbestände. Im Rahmen der Bestandserfassung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon wurden sechs Streuobstbestände im Sinne des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) erfasst. Zwei der Streuobstbestände, einer im Südosten, ca. 3.640 m<sup>2</sup> groß, und einer im Nordwesten, ca. 1.570 m<sup>2</sup> groß, sind über den § 33a NatSchG geschützt (Mindestfläche 1.500 m<sup>2</sup>).

Da die Streuobstbestände nicht erhalten werden können, muss gemäß § 33a NatSchG der Verlust ausgeglichen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

## Biotopverbund



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

Im Planareal liegen zwei Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die durch Kernräume und einen 500 m-Suchraum vernetzt sind.

## 5. Bauflächenbedarfsbegründung

Das Plangebiet ist bereits in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan erfolgt in der Regel eng am vorausberechneten zukünftigen Bedarf der jeweiligen Gemeinden.

Zur überschlägigen Überprüfung des aktuellen Bedarfs wird die Berechnungsmethodik des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar (Publikation „Rhein-Neckar-Info 2/18“) herangezogen. Dabei ergibt sich der Wohnbauflächenbedarf allein aus dem Belegungsdichterückgang. Ausgehend von der Einwohnerzahl im 4. Quartal 2020 (5.407 Einwohner) besteht gemäß der Berechnungsmethodik für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Bruttobedarf an Wohnbauflächen von rd. 11,4 ha in der Gemeinde Obrigheim.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdruck und der erfahrungsgemäß auch weiterhin anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen muss die Gemeinde, da sie mittlerweile über keine weiteren Innenentwicklungspotentiale mit Flächenzugriff verfügt, auf Außenbereichsflächen zurückgreifen.

Bei der Wahl des Standorts der künftigen Wohnbauentwicklung fiel die Entscheidung auf die in Insellage im bestehenden Siedlungskörper befindliche Fläche "Münchberg". Die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche bietet sich als Fläche zur Siedlungsentwicklung an, da somit eine Ausdehnung des Siedlungskörpers nach außen

in die Landschaft unterbleiben und in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte die Wohnfunktion gestärkt werden kann. Von der Entwicklung der Fläche "Taubenbaum" alternativ zum "Münchberg" wurde aufgrund der stärkeren Lärmbelastung durch die B 292 sowie der nicht-integrierten Lage abgesehen.

## **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 beigelegt.

#### **Nutzungs- und Baukonzept**

Gemäß der Zielsetzung, Wohnraum angepasst an die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung zu schaffen, soll das Plangebiet Wohnbaugrundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise sowie Geschosswohnungsbau mit maximal drei Vollgeschossen aufweisen. Im Gegensatz zum jüngsten Baugebiet "Liebold", in dem im Wesentlichen nur Einzelhäuser errichtet wurden, soll das Baugebiet "Münchberg" eine Mischung an Wohnformen bieten. Diese Mischung soll den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner im Hinblick auf Größe, Komfort und Preis der Wohnungen gerecht werden. Dabei soll insbesondere im Rahmen der Realisierung von verdichteten Wohnformen "bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden.

Um eine angemessene Verdichtung im Gesamtgebiet zu erreichen, sind im nordöstlichen Bereich des Planareals Wohnkomplexe mit jeweils maximal 24 Wohneinheiten vorgesehen. Durch eine riegelartige Anordnung der Baukörper wird von der sogenannten "architektonischen Selbsthilfe" Gebrauch gemacht. Sie dient dem Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der nördlich verlaufenden B 292. Die Stellung der Baukörper parallel zur B 292 dient dabei in erster Linie dem Schallschutz für die Bewohner im übrigen Plangebiet. Die interne Erschließung der Wohnkomplexe erfolgt durch Laubengänge auf der lärmzuwandten Seite. Die Aufenthaltsräume werden auf der lärmabgewandten Südseite angeordnet. Daraus resultiert neben einer optimalen Belichtung der Wohnräume ein ausreichender Schallschutz für die Bewohner der Wohnkomplexe. Unmittelbar an der südlichen Zufahrt zum Plangebiet sind drei weitere Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen. Für die verdichteten Wohnformen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs größtenteils in Tief- bzw. Hanggaragen vorgesehen.

#### **Grünkonzept**

Das Grünkonzept sieht mehrere mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte öffentliche Grünflächen im nördlichen Plangebiet vor. In die mit rd. 3.400 m<sup>2</sup> größte Grünfläche wird dabei auch das geplante Regenrückhaltebecken integriert. Für die östliche der anderen beiden rd. 600 m<sup>2</sup> großen Grünfläche ist die Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken sind zur Ein- und Durchgrünung Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen. In Anlehnung an die derzeit im Plangebiet in Reihe gepflanzten Obstbäume wird durch punktuelle Pflanzstandorte in den rückwärtigen Gartenzonen eine Reihenbildung der Baumpflanzungen erzielt. Darüber hinaus sollen Erhaltungsgebote den Obstbaumbestand so weit wie möglich sichern.

Pflanzbeete und Baumpflanzungen im Straßenraum sollen die öffentlichen Verkehrsflächen durchgrünen und zur Auflockerung des Straßenraums beitragen.

Durch diese Pflanzvorgaben soll ein möglichst grüner Charakter im Plangebiet entstehen.

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die Gebietsanbindung an das innerörtliche Straßennetz ist von Norden und Osten über den "Pappelweg" und von Süden über den "Winterrainweg" vorgesehen. Das Planareal wird davon ausgehend innergebietlich durch zwei Ringstraßen erschlossen, von welchen die "Planstraße 1" den äußeren Ring und die Hauptverkehrsachse darstellt. Die Bruttofahrbahnbreite beträgt 5,5 m. Dabei ist ein einseitiger Gehweg mit 1,5 m Breite vorgesehen. Die "Planstraße 2" mit 6,0 m Bruttofahrbahnbreite bildet den inneren Ring und ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche konzipiert.

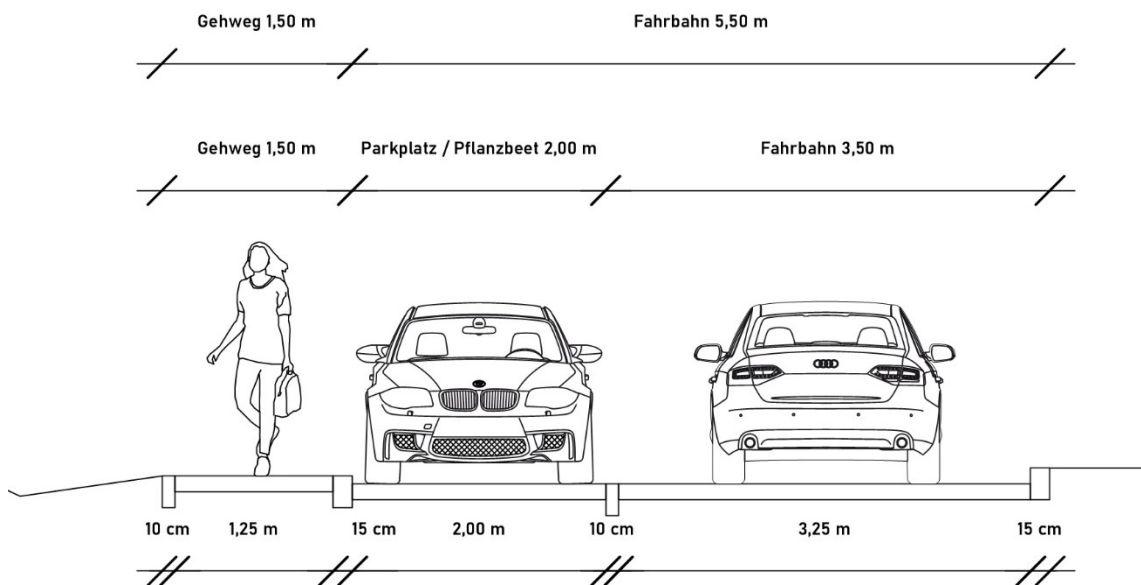


Abb. 10: Systemskizze Straßenraum der "Planstraße 1" (Quelle: IFK-Ingenieure)

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens entfällt ein Teil des "Pappelwegs", der bisher als Überführung über die B 292 eine zentrale Wegeverbindung in den nördlich gelegenen Ortskern Obrigheims darstellte. Mit der Realisierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Teilstück des "Pappelwegs" zum 3,50 m breiten Wirtschaftsweg zurückgebaut. Die bestehende Wegebeziehung bleibt jedoch über die neue Straßenführung der "Planstraße 1" weiterhin vollumfänglich erhalten.

Sowohl zwischen den "Planstraße 1" und "Planstraße 2" als auch zwischen der "Planstraße 1" und dem "Pappelweg" sind 3,5 m (als Rettungsweg) und 3,0 m breite Fußwegeverbindungen vorgesehen, die die geplanten Bebauungen entlang der Straßenzüge miteinander verknüpfen.

Für den ruhenden Verkehr werden neben der Unterbringung auf den privaten Wohnbaugrundstücken entlang der "Planstraße 1" insgesamt 14 Längsparkplätze und 28 Senkrechtparkplätze angeordnet, entlang der "Planstraße 2" insgesamt acht Senkrechtparkplätze. An alle Parkplätze schließen Pflanzbeete an, die eine Durchgrünung und optische Gliederung des Straßenraums sicherstellen und zudem einen verkehrsberuhigenden Effekt bewirken.

Basierend auf diesem städtebaulichen Grundkonzept wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt aus Sinsheim die technische Planung der Verkehrserschließung erarbeitet.

### Ver- und Entsorgung

Angrenzend an die westliche Grünfläche wird eine Versorgungsfläche für den bestehenden Mobilfunk-Sendemast und den bestehenden Hochbehälter sowie eine geplante Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung festgesetzt.

Parallel zur Verkehrserschließungsplanung erfolgt ebenfalls durch das Ingenieurbüro Willaredt die Planung für die Gebietsentwässerung sowie die Trinkwasser- und Gasversorgung. Zur Versorgung mit Trinkwasser und Gas wird das Plangebiet an die im Knotenpunkt "Winterrainweg" / "Im Bernhardsgrund" jeweils bestehenden Leitungsnetze angebunden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Leitungsdrucks bei der Trinkwasserversorgung muss eine Druckerhöhungsanlage im Bereich des bestehenden Hochbehälters gebaut werden.

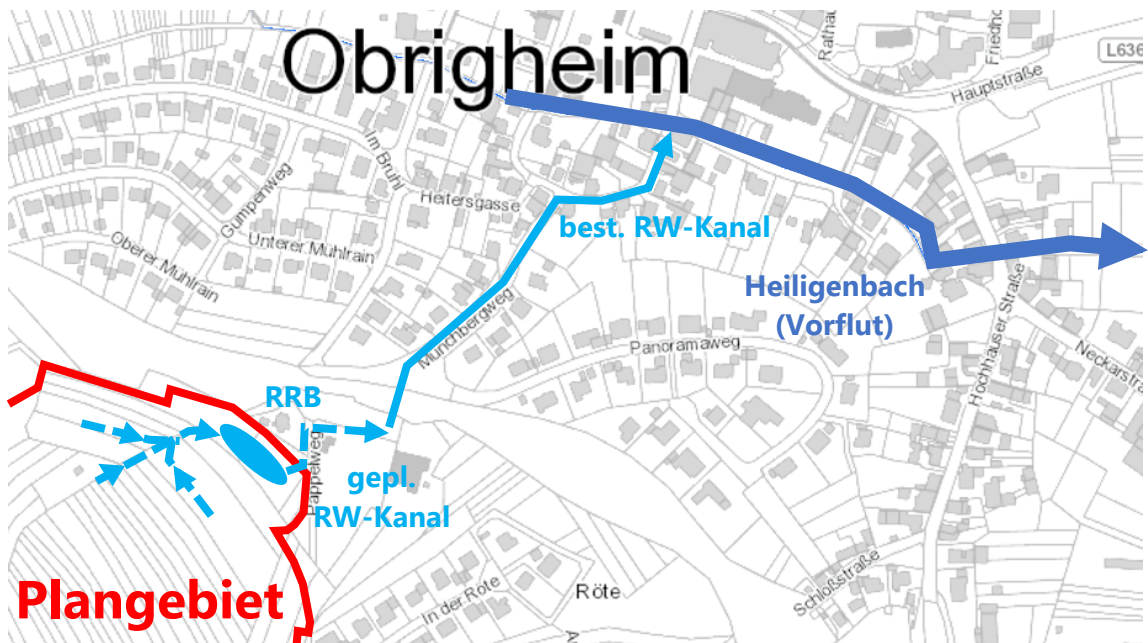


Abb. 11: geplante Ableitung des Niederschlagswassers (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem in Richtung Nordosten zum Ortskern. Das anfallende Regenwasser wird in den geplanten Regenwasserkanälen gesammelt und der

Topographie folgend nach Nordosten geleitet und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten zugeführt. Von hier erfolgt die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal nördlich des Schützenhauses, der das Niederschlagswasser über das bestehende Regenwasserkanalnetz im "Münchbergweg" in Richtung Ortskern zur Verdolung des Heiligenbachs in der "Bachstraße" führt. Dieser mündet nach rd. 500 m in den Neckar. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt nahezu parallel zur Regenwasserableitung und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal auf Höhe des "Pappelwegs" Nr. 10 an. Von dort verläuft das Kanalnetz unter der B 292 ebenfalls in Richtung "Münchbergweg".

Das ringförmige Straßennetz erlaubt eine reibungslose Müllentsorgung. Ein Rückwärtsfahren bzw. Rangieren des Müllfahrzeugs kann mit dem gewählten Straßennetz vermieden werden.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Plangebiet 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**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist nach Aussage des Ingenieurbüros Willaredt ein Erdmassenausgleich weitestgehend durch Auf- und Abtrag innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

## **6.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>			
Gesamtfläche des Plangebiets	70.740 m <sup>2</sup>		
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	54.504 m <sup>2</sup>	77,1 %	
Verkehrsflächen	11.077 m <sup>2</sup>	15,6 %	
davon:			
Straßenfläche (inkl. Gehweg)	9.081 m <sup>2</sup>	12,8 %	
Fußwege	777 m <sup>2</sup>	1,1 %	
Parkierung	661 m <sup>2</sup>	0,9 %	
Verkehrsgrün	266 m <sup>2</sup>	0,4 %	
Unterhaltungsweg	292 m <sup>2</sup>	0,4 %	
Grünflächen	4.571 m <sup>2</sup>	6,5 %	
Flächen für Versorgungsanlagen (Sendemast und Hochbehälter)	588 m <sup>2</sup>	0,8 %	

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	90
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	75
Doppelhaushälften [DHH]	10
Geschosswohnungsbau [GW]	5
durchschnittliche Grundstücksgröße (ohne Geschosswohnungsbau)	ca. 557 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	220
Bruttowohndichte **	65 EW/ha
Öffentliche Parkplätze	50

\* Annahme: 2,0 Wohneinheiten je EFH / 1,5 WE je DHH / 6-24 WE je GW (siehe Planeintrag) 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

Das Plangebiet wird gemäß der geplanten Nutzung und städtebaulichen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl durchgängig auf den gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswert von 0,4 festgesetzt, um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Für die geplante Bebauung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept überwiegend eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,5 m jeweils ab festgelegter Bezugsebene (B) festgesetzt sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Im Vergleich zur benachbarten Bestandsbebauung sollen dabei kompaktere Baukörper auf kleineren Grundstücken ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Wohnraum geboten

werden. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen zusätzlich zur Geschossigkeit sollen dabei eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung gewährleisten.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets, wo als Teil des Schallschutzkonzepts eine riegelartige Bebauung vorgesehen ist, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 9,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,0 m jeweils ab festgelegter Bezugsebene (B) festgesetzt sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.

### **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festlegung von Höhenlage (Bezugsebene – B) und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die Bezugsebene ist in der Regel mindestens 0,5 m über Straßenniveau festgelegt bzw. orientiert sich bergseits am bestehenden Gelände. Somit wird gewährleistet, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen voll ausgeschöpft werden können.

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

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten Bauweise werden in Anlehnung an die örtliche Bebauungsstruktur Obrigheims hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Somit soll trotz der vorgesehenen kompakten Bauweise im Bereich der Kuppenlage eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden. Lediglich im nordöstlichen Teilbereich mit verdichteten Bauformen wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung bis 70 m festgesetzt, um eine Lärmschutzbebauung zur Abschirmung von Straßenverkehrslärm der B 292 realisieren zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder mit 15 m Tiefe, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Die zeichnerische Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Nordosten des Plangebiets dient der Sicherstellung einer an das besondere Schallschutzkonzept und die Topographie angepassten Ausrichtung der geplanten Wohnkomplexe. Ansonsten bleibt die Stellung der baulichen Anlagen freigestellt.

### **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 innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Aufgrund der großzügig festgesetzten Baugrenzen und um die ausreichende Durchlüftung der rückwärtigen Gartenzonen zu gewährleisten, werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.



Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Im Großteil des Plangebiets wird die Anzahl der Wohneinheiten, angelehnt an die ländliche Struktur und zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens, auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Somit soll auf der prägnanten Kuppenlage des Plangebiets eine aufgelockerte Bebauung erzielt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird im Süden des Plangebiets ein Bereich für Einzelhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten festgesetzt. Im Norden wird ein Bereich für Geschosswohnungsbau im Sinne einer Schallschutzbebauung mit bis zu 24 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Das verkehrliche Konzept der Straßenraumaufteilung von Fahrbahnflächen und Gehwegen wurde als verbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus werden öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die jeweiligen Flächen sollen den unterschiedlichen Ansprüchen der motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer dienen.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung von Gefahrensituationen.

### **Grünflächen**

Wie bereits in den Erläuterungen zum Grünkonzept ausgeführt, dienen Grünflächen der Durchgrünung des Plangebiets und im weitesten Sinne dem (klimatischen) Ausgleich.

### **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:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Extensive Dachbegrünung
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Baugebiets vor Verkehrslärmimmissionen mit bis zu ca. 65 db(A) durch die nördlich verlaufende B 292 werden ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann zum Bebauungsplan (28. April 2021) Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- festgesetzt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Sie sollen die Wohnqualität im Baugebiet erhöhen und zur Frischluftbildung beitragen. Darüber hinaus dienen sie der Minderung der planbedingten Eingriffe und bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

## **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**

In Anlehnung an die bestehende vielgestaltige Dachlandschaft von Obrigheim werden begrünte Flachdächer, begrünte Pultdächer, versetzte, zweiseitig geneigte Pultdächer, Satteldächer sowie Zelt- und Walmdächer zugelassen. Die festgelegten Dachneigungen sollen dabei eine harmonische Ausprägung des Verhältnisses zwischen Dach und Fassade gewährleisten.

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung sind aus ökologischen Gründen und zur Retention von Niederschlagswasser zu begrünen.

Die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben als Dachdeckung und an Fassaden ist mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unzulässig. Darüber hinaus sind Staffelgeschosse farblich oder durch Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzusetzen.

Es werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, um die übermäßige Ausbildung von Gauben zu vermeiden.

### **Werbeanlagen**

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

### **Stützmauern**

Um die Entstehung von ortsuntypisch und gestalterisch beeinträchtigenden überhohen Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,0 m Höhe begrenzt. Eine gliedernde Staffelung bei größeren Höhen ist jedoch zulässig

### **Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen, um die gewachsene Topographie in der exponierten Lage vor zu starker Veränderung zu bewahren.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

## **7.3 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung angehoben, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden und Konflikte im öffentlichen Straßenraum mit Anwohnerparken zu vermeiden. Für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> ist dagegen nur 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen, da zu erwarten ist, dass hier lediglich ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist.

## **7.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vermeidung von Lärmbelastungen

# **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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Für die frühzeitige Beteiligung wurde bereits eine vorläufige Bilanz erstellt, nach der sich ein planbedingtes Kompensationsdefizit von 818.128 ÖP ergibt. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits ist die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Bei der bereits erfolgten Bestandserfassung wurden sechs Streuobstbestände im Sinne des LLG erfasst. Zwei der Streuobstbestände, einer im Südosten, ca. 3.640 m<sup>2</sup> groß, und einer im Nordwesten, ca. 1.570 m<sup>2</sup> groß, sind über den § 33a NatSchG geschützt (Mindestfläche 1.500 m<sup>2</sup>). Die entfallenden Streuobstbestände sind an anderer Stelle durch Neupflanzung auszugleichen.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde die Neukartierung der Mageren Flachland-Mähwiesen von 2015 überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die betroffenen Flächen nicht (mehr) dem FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland Mähwiese entsprechen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren 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.

Für den Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Vögel, die Zauneidechse und die Fledermäuse (jeweils 4 Begehungen) näher untersucht. Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden die Bäume auf Quartiereignung überprüft. Aus der Abschichtung, die mit einer Prüfung der Habitatstruktur einherging, ergab sich keine Notwendigkeit für die nähere Untersuchung weiterer Arten oder Artengruppen.

## **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.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Pflanzgebote auf Baugrundstücken, in öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum sowie der Erhalt von Bestandsbäumen, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Dachflächen sind bei Flachdächern sowie einseitig geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.

- 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.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwas negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebiets zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen.

#### **8.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach  $HQ_{100}$  oder  $HQ_{Extrem}$ .

Aufgrund der kuppenartigen Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken ist bei Starkregen mit Beeinträchtigungen durch auf das Gebiet einfließendes Außengebietswasser nicht zu rechnen. Durch die Erschließung des Gebiets erfolgt eine kontrollierte Ableitung des Regenwassers. Für die westlich und südöstlich an das Plangebiet grenzende Bebauung erfolgt somit eine Verbesserung der Situation bei Starkregenereignissen, da das oberhalb dieser Bebauung anfallende Regenwasser nicht mehr unkontrolliert auf die bestehenden Grundstücke in der Nachbarschaft einströmt.

Für die Grundstücke im Plangebiet ist die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen bereits mindestens 0,5 m über Straßenniveau festgesetzt, sodass ein Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe über das Niveau der Straßenoberkante zum Schutz vor Überschwemmungen ohne Einbußen bei der Ausnutzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen problemlos möglich ist.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Willaredt wurden die künftig vermehrt auftretende Starkregenereignisse bei der Dimensionierung der geplanten Kanäle berücksichtigt. Dabei wurde ein Regenereignis zugrunde gelegt, welches statistisch einmal in drei Jahren vorkommt (Euler-Regen  $T=3a$ ). Zudem erfolgte ein Überflutungsnachweis mit einem Regenereignis, welches statistisch einmal in 30 Jahren vorkommt (Euler-Regen  $T=30a$ ). Auch bei der Auslegung des Regenrückhaltebeckens wurde zum Schutz der Unterlieger ein ausreichendes Volumen ( $1.750 \text{ m}^3$ ) gewählt, das den Fall eines Regenereignis, welches statistisch einmal in hundert Jahren vorkommt (Euler-Regen  $T=100a$ ), abdeckt. Im Katastrophenfall (Starkregenereignis  $> HQ_{100}$ ) steht ein zusätzliches Retentionsvolumen im Bereich Schützenhaus mit  $1.150 \text{ m}^3$  zur Verfügung. Da Überflutungen durch Starkregenereignisse naturgemäß nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird ein Hinweis zu Starkregenereignissen ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Es ist nach Aussage des Ingenieurbüros Willaredt geplant, den bei der Erschließung anfallenden Bodenaushub weitestgehend im Plangebiet zur Verfüllung zu verwenden.

Die Erstellung des gesetzlich geforderten Bodenschutzkonzepts erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts- Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8.6 Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm durch die B 292 und durch den benachbarten Sportschützenverein "Neuburg" 1933 e.V. Obrigheim zu rechnen. Deshalb wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### ▪ **Lärmbelastungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Münchberg“ sind Lärmbelastungen durch Verkehrslärm der B 292 (Mosbach – Sinsheim) von bis zu rd. 65 dB(A) tags und bis zu rd. 55 dB(A) nachts zu erwarten, während die Geräuschemissionen des Schützenvereins für das Plangebiet nicht von Belang sind. Die von der Bundesstraße ausgehenden Lärm-Emissionen führen im Plangebiet dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Nordhälfte des Plangebiets nicht eingehalten sein werden. Es sind deshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zur Lärm-minderung festzusetzen.

### ▪ **Lärmschutzwände**

Die Berechnungen der Auswirkungen verschiedener Schallschutz-Varianten ergab, dass Lärmschutzwände am Nordrand des Plangebiets aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße und der topographisch ungünstigen Verhältnisse relativ große Höhen (mindestens bis zu 4 m) aufweisen müssten, wobei selbst dann die Obergeschosse nur unzureichend geschützt wären.

### ▪ **Riegel-Bebauung**

Die geplante dreigeschossige Bebauung am Nordrand des Plangebiets hätte zwar eine hohe abschirmende Wirkung auf die dahinter liegenden Bereiche. Dazu müssten aber alle dreigeschossigen Baukörper in diesem Teilbereich zeitlich vor der restlichen Bebauung realisiert sein. Eine solche Regelung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB ist jedoch problembehaftet, da sie die Mitwirkungsbereitschaft eines oder mehrerer Investoren erfordert, die die „Lasten“ des Verkehrslärms zugunsten des restlichen Gebiets weitgehend auf sich nehmen.

### ▪ **Vorschlag Fachgutachter**

Stattdessen wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster, gedämmte Rollladenkästen etc.) festzusetzen. Hierzu wurden im vorliegenden Gutachten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr dann einen entsprechenden Nachweis nach DIN 4109-2 führen.

In den Bebauungsplan werden die vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz durch Lärmpegelbereiche übernommen. Für eine Riegelbebauung, die der Abschirmung des Verkehrslärms gegenüber dem restlichen Plangebiet dient, werden in den

Planentwurf Festsetzungen aufgenommen, die eine Zulässigkeit der erforderlichen Kubaturen gewährleisten.

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **8.7 Verkehr**

Mit der Bebauung des Plangebiets geht eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs einher. Es ist mit ca. 220 neuen Wohneinheiten zu rechnen, die über das bestehende und geplante Straßennetz erschlossen werden sollen.

Da das geplante Wohngebiet im Süden an den "Winterrainweg" sowie im Nordosten und Südosten an den "Pappelweg" anschließt, ist eine Zunahme des Verkehrs an diesen Anschlusspunkten sowie dem nachfolgenden Verkehrsnetz zu erwarten. Dies hat unter Umständen eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung zufolge.

Zur Überprüfung und Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren durch ein Fachbüro eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Dadurch sollen mögliche Überlastungen im Verkehrsnetz frühzeitig erkannt werden und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden und die Erschließung ab 2023 erfolgen.

### **9.2 Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsplanung inklusive Kostenermittlung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Erschließungsträger ist die RBS wave GmbH.

Eine konkrete Angabe zu den Erschließungskosten ist erst bei hinreichend genauem Stand der Erschließungsplanung möglich.

Aufgestellt:

Obrigheim, 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)**