



Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Lücke und Berg – 2. Teilbereichsänderung“

im Bereich des Flst.Nr. 6525/3

Gemarkung Asbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 15.06.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Starkregen	14
7.5	Umgang mit Bodenaushub	14
7.6	Immissionen	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Ortsteil Asbach der Gemeinde Obrigheim ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich.

Aus diesem Grund möchte ein privater Investor eine innerörtliche Bebauung in Asbach realisieren. Hierzu sollen im Sinne der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge zwischen der „Birkenstraße“ und der „Pfarrwaldstraße“ insgesamt sechs Wohnhäusern realisiert werden. Durch das bestehende Planungsrecht ist eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich. Der Bebauungsplan „Lücke und Berg – 2. Teilbereichsänderung“ im Bereich der Flst.Nr. 6525 und 6527“ dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbebauung im bestehenden Siedlungskörper im Sinne der Nachverdichtung mit einer ländlich strukturierten, zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Die Gemeinde Obrigheim unterstützt dieses Vorhaben.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.383 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- 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 sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 300 m südwestlich der Ortsmitte von Asbach im bestehenden Siedlungsgefüge.

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

6525/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,34 ha.

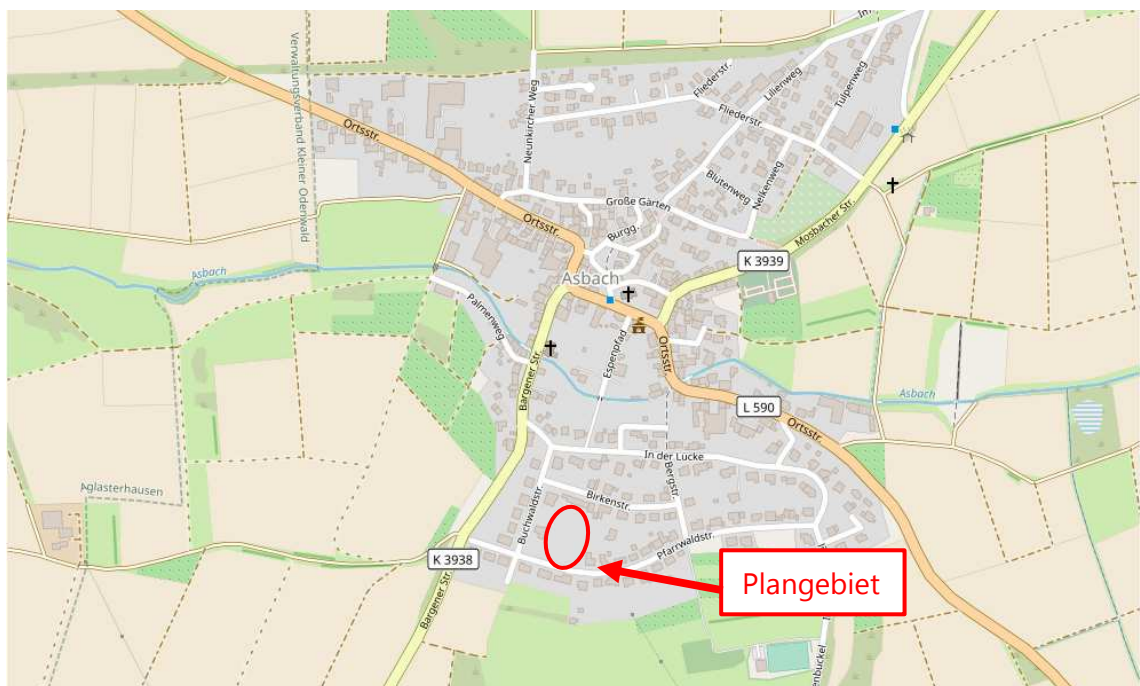


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsgefüge von Asbach südlich der „Birkenstraße“. Das Plangebiet wird vollständig durch bereits bestehende Wohnbebauung umschlossen. Südlich grenzt die „Pfarrwaldstraße“ unmittelbar an das Plangebiet an. In nördliche Richtung befinden sich Kleingärten und Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich besteht größtenteils aus einer Grünfläche. Eine untergeordnete Fläche ist als asphaltierte Zufahrtsfläche bereits versiegelt. Diese verläuft von Süden nach Norden zu den bestehenden Gebäuden der Flst. 6527 und 6525. Im nördlichen Bereich befinden sich wenige Baumbestände mit kleineren Gehölzen.

Die Topographie im Plangebiet fällt nach Norden bzw. Nordwesten hin ab. Das Plangebiet fällt nach Norden bzw. Nordwesten von 233,5 m+NN im Südosten gleichmäßig auf 225,5 m+NN im Südosten ab. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit im nordwestlichen Baugrundstück.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der seit dem 30.04.1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Lücke und Berg“.

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 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.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Planung)“ bzw. „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete bzw. sonstige Fläche“ dargestellt. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden nicht berührt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Hierbei sind verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Durch die vorliegende Planung wird somit den Zielen der Raumordnung gefolgt und ausreichend Rechnung getragen.

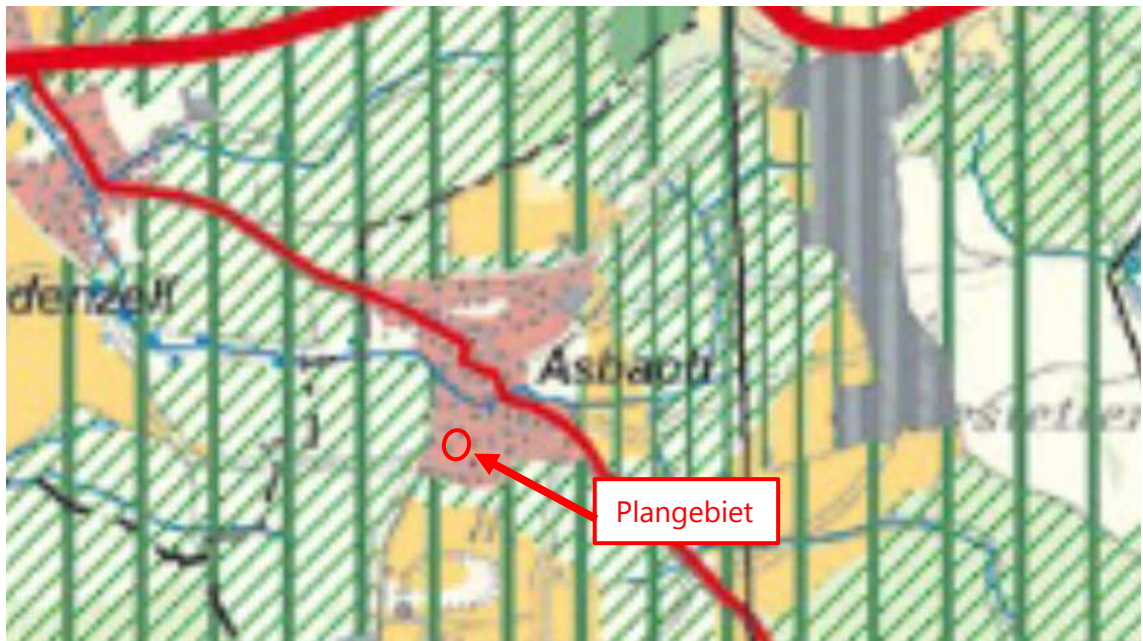


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Wohnbaufläche dargestellt.

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

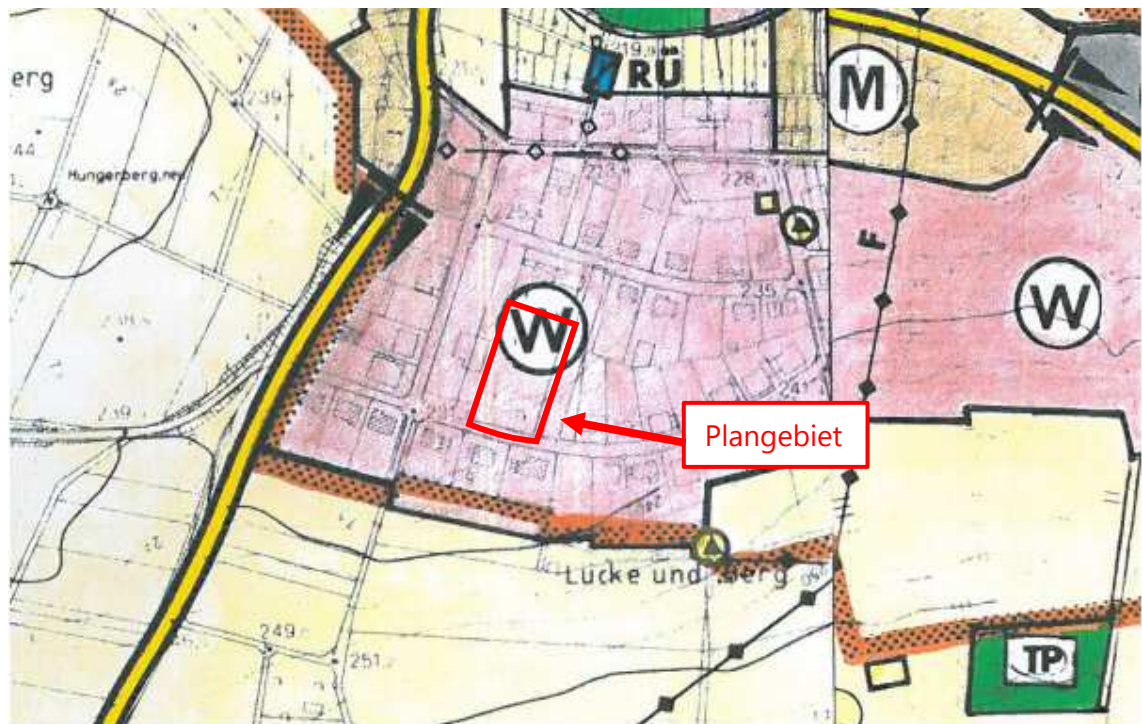


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Planareal zu schaffen, sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte zweigeschossige Einzelhausbebauung mit begrünten flachgeneigten Pultdächern vor.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt, ausgehend von der „Pfarrwaldstraße“ im Süden, über eine gemischt genutzte Stichstraße. Das heißt, die Verkehrsfläche wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig genutzt.

Zur Eingrünung des Gebiets sind Pflanzgebote sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum im Norden vorgesehen. Pflanzgebote auf den Baugrundstücken dienen der zusätzlich der Ein- und Durchgrünung des künftigen Wohnquartiers.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, ausgehend von der „Pfarrwaldstraße“ im Süden, über eine gemischt genutzte Stichstraße mit einer Bruttobreite von 5,50 m (Planstraße 1). Auf beiden Seiten der Straße wurde ein Schrammbord von 0,25 m vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorgesehen. Das Konzept sieht vor, das Plangebiet an den bestehenden Mischwasserkanal des angrenzenden Wohngebiets im Bereich der „Birkenstraße“ anzuschließen. Hierfür wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde am nordöstlichen Gebietsrand vorgesehen.

Das Ingenieurbüro Willaredt hat den Generalentwässerungsplan (GEP) hinsichtlich der neuen Regendaten KOSTRSA 2010R aktualisiert und den diesen Bereich überrechnet. Dabei hat das Ingenieurbüro festgestellt, dass für diese Regenereignisse keine hydraulischen Probleme zu erwarten sind. Durch den seinerzeit erfolgten Umbau der Kanalisation wurden Reserven geschaffen, die eine Bebauung im Plangebiet ermöglichen.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann problemlos über das angrenzende bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz kann über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Dies wurde von der Gemeindeverwaltung anhand des konkreten Bauvorhabens bereits geprüft. 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. Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen wird in den entsprechenden Leitungsgräben, soweit möglich, wieder eingebaut bzw. verwendet. Ebenfalls erfolgt eine Wiederverfüllung des Wasserleitungsgrabens mit dem vorhandenem Bodenmaterial. Aufgrund gewisser Vorgaben (Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen und notwendigen Tragschichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht vollständig zu vermeiden.

Insgesamt wird mit Erdmassen von rd. 1.700 m³ gerechnet, wovon nach derzeitigem Planungsstand rd. 1.300 m³ vor Ort, wie zuvor beschrieben, wieder verwendet werden sollen. Somit sind nur noch etwa 400 m³ zu entsorgen. Das Anfallen von überschüssigem

Bodenaushub wird somit minimiert und den Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Rechnung getragen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	3.460 m ²	100,0 %
Nettobauland (WA-Gebiet)	3.081 m ²	89,0 %
Verkehrsflächen	375 m ²	10,8 %
davon: Straßenfläche	375 m ²	10,8 %
Versorgungsflächen	8 m ²	0,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	6
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	6
Wohneinheiten (WE)*	9
Bruttowohndichte **	55 EW/ha

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

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

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 der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbaugrundstücke in einem ländlich strukturierten Wohnquartier zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sich diese Nutzungen auf den Ortskern konzentrieren sollen.

Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Hierfür wurde in Ergänzung auch eine Höchsgeschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um eine verträgliche Bebauung zu gewährleisten. Zudem werden Regelungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen. Der jeweils für die Grundstücke festgesetzte untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe orientiert sich dabei an der Topographie des Plangebiets, um eine harmonische Höhenstaffelung der Bebauung in der Hanglage zu gewährleisten.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen sind. Zur Bebauung der Grundstücke bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen, die sich eng am geplanten Vorhaben orientieren.

Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen dienen der klaren Quartiersbildung im bestehenden Siedlungsgefüge.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der Baufläche zulässig, um Gestaltungsspielraum für Bauherren zu gewährleisten. Garagen sind innerhalb der Baufläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig, um eine zu starke Versiegelung und Verdichtung des Gebiets zu begrenzen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis max. 40 m³ umbauter Raum außerhalb der Baufläche zulässig, um einen großzügigen Spielraum für die Grundstücksgestaltung zu gewährleisten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung des Charakters eines ländlich strukturierten Baugebiets und in Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

Verkehrsflächen

Entlang der südlichen Baugrundstücke angrenzend zur geplanten Stichstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Abfluss des Niederschlagswassers von den Dachflächen in die Kanalisation zu reduzieren, ist auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne bzw. eine Kombizisterne mit Brauchwasservolumen herzustellen. Dies reduziert neben der vorgegebenen Dachbegrünung die Abflussmenge in die bestehende Kanalisation.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen.

Leitungsrecht

Zur Schmutz- und Regenwasserableitung wird für die geplanten Leitungen im Plangebiet ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Obrigheim festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Pflanzgebot auf den Baugrundstücken
- Pflanzbindung Einzelbaum

Zur Eingrünung und zur Einbindung des Gebiets in den bestehenden Siedlungskörper werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken sowie eine Pflanzbindung für einen Einzelbaum festgesetzt. Damit wird eine Durchgrünung innerhalb im Siedlungskörper von Asbach gewährleistet. Eine ausreichende Beachtung umweltbezogener Belange wird mit den genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

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

Um ein einheitlich gestaltetes Quartier zu schaffen und zur ökologischen Gestaltung mit Pufferung des anfallenden Regenwassers sind begrünte einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Ergänzend sind Garagen mit Flachdach aus ökologischen Gründen lediglich in begrünter Form zulässig.

Die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben an Fassaden ist mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage unzulässig.

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.

Stützmauern

Zur Vermeidung überhoher Stützmauern werden diese nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen. Die gemäß Planeintrag festgelegten Stützmauern sind Bestandteil der Geländeterrassierung und sind zur Vermeidung von Bodenaushub und zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie aus gestalterischen Aspekten dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus verhindert die Festlegung ein zu massives Erscheinungsbild im bestehenden Siedlungskörper des ländlichen geprägten Ortsteils Asbach.

Geländeveränderungen

Um Bodenaushub zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen von der festgesetzten Geländehöhe (G) nach der Terrassierung nicht zulässig. Damit wird ein verstärkter Eingriff in die bestehende Topographie verhindert und eine Reduzierung des Bodenaushubs erreicht.

Um übermäßige topographische Veränderungen auch zu den bestehenden Nachbargrundstücken zu vermeiden sind darüber hinaus nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° und mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

Verwendung von Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung angehoben, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

6.3 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
- Einfriedungen
- Geotechnik
- Denkmalschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach und verursacht keine negative Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem umgebenden Gebiet im Vergleich zur aktuell bestehenden Bebauung.

Tiere und Pflanzen

Durch die Überbaubarkeit und Versiegelung von Flächen und der Schaffung von weniger ökologisch wertvollen Gartenflächen geht der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Aktuell sind bereits rund 200 m² durch die asphaltierte Zufahrt versiegelt. Durch die Planung wird eine stärkere Versiegelung ermöglicht. Dies wird jedoch im Zuge der Bebauung im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung als höherrangiges Ziel gewertet.

Boden und Wasser

Die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und die Einschränkung der möglichen Flächenversiegelung durch die Grundflächenzahl verringern die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Pflanzgebote werden Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet definiert, die etwaige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser reduzieren.

Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die Fläche inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges befindet. Aus diesem Grund fällt die Bebauung der Fläche für die Schutzgüter Luft und Klima nicht ins Gewicht.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Neubebauung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Vergleich zur bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Die vorgesehene Planung im Siedlungskörper von Asbach erzeugt im Vergleich zu einer Bebauung am Siedlungsrand „auf der grünen Wiese“ geringfügige Eingriffe. Eine verträgliche Bebauung hinsichtlich der Umweltbelange ist somit gegeben. Dies wird durch ein Bündel an verschiedenen Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzungen einer extensiven Dachbegrünung, versickerungsfähiger Oberflächenbeläge sowie Festsetzungen von insektenschonender Außenbeleuchtung, gewährleistet.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden potenzielle Brutvögel festgestellt. Einen aktuellen Brutnachweis gibt es nicht.
- Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Brutvögel und hat geringe Brutmöglichkeiten.
- In den Bäumen, v. a. im Nistkasten, in den Sträuchern und an der Gartenhütte gibt es einzelne, wenn auch nur sehr wenige Brutmöglichkeiten für Frei-, Höhlen-, und Nischenbrüter.
- In den umgebenden Gärten und v.a. in den Obstwiesen am Ortsrand gibt es zahlreiche Brutmöglichkeiten für die hier vorkommenden Arten. Ein Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang ist nicht zu erwarten.
- Durch den Verlust der kleinen Fläche und sehr wenigen Brutmöglichkeiten ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht zu erwarten.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

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

- Quartiere von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, die Ackerfläche hat als Jagdgebiet keine besondere Relevanz.
- Die Rasenfläche im Plangebiet und auch die angrenzenden Bereiche sind strukturmäßig und sind nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

- Mit Sicherheit lässt sich ausschließen, dass es an der Hütte und im Baumbestand Wochenstuben und Winterquartiere gibt. Auch Einzel- oder Zwischenquartiere in kleinen Spalten an der Hütte oder in den Bäumen sind unwahrscheinlich.
- Es entfallen, wenn überhaupt, nur sehr wenige Einzel- und Zwischenquartiere.
- Das Plangebiet hat schon wegen seiner geringen Größe und Ausstattung als Jagdgebiet keine Bedeutung.
- Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population führen könnten, sind nicht zu erwarten. Auch ein Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann ausgeschlossen werden.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Käfer:

- Bei der Bestandserfassung wurden in der mit Mulm gefüllten Baumhöhle des älteren Apfelbaums Larven xylobionter Käfer festgestellt.
Bei den meisten Larven handelt es sich aufgrund der gelblichen Färbung und langgestreckten Körperform vermutlich um Schnellkäfer. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um die Larve eines Rosenkäfers.

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

- Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind die Bäume und sonstigen Gehölze im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu roden. Die Gartenhütte wird im selben Zeitraum abgerissen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 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.
- 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 vorgesehenen Baumpflanzungen und aufgrund der maßvollen Verdichtung bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- 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.
- Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung wird der Abfluss des anfallenden Regenwassers der Dachflächen reduziert.

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Diese mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Asbach ist mit untergeordneten Beeinträchtigungen durch auf das Gebiet einfließendes Außenbereichswasser bei Starkregen zu rechnen. Umgekehrt wird durch die neue Bebauung kein höheres Risiko durch Starkregen, im Vergleich zur bestehenden Situation, geschaffen.

Das Thema Starkregen wurde im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Zum einen wurden die Bergeinläufe entlang der Erschließungsstraße mit größerem Volumen gemäß den fachlichen Anforderungen vorgesehen und der bereits bestehende durchgehende Bordstein an der neuen Einmündung zur Pfarrwaldstraße wird erhalten. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass es bei Starkregenereignissen im Vergleich zur Bestandsituation zu keiner Verschlechterung für die Unterlieger kommt. Durch leistungsfähigere Bergeinläufe wird die bestehende Situation sogar verbessert. Durch die zusätzliche Festsetzung von einer verpflichtenden Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser nochmals verringert.

Zum anderen ist bereits eine Bebauung durch den seit dem 30.04.1976 rechtskräftigen Bebauungsplan „Lücke und Berg“ möglich. In diesem Bebauungsplan wurde ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan gilt jedoch die Rechtsgrundlage der BauNVO von 1968. Damit ist bereits heute eine vergleichbare Versiegelung ohne Schaffung von Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglich, welche durch die aktuelle Planung in erhöhtem Maße in der Planung berücksichtigt wurden.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Der Erdmassenausgleich soll gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach

Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) werden dabei beachtet. Nach derzeitigem Planungsstand können von rd. 1.700 m³ Erdmassen rd. 1.300 m³ vor Ort wieder verwendet werden.

7.6 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt befinden sich keine weiteren immissionsträchtigen Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft und Gewerbe in räumlicher Nähe, die zu negativen Auswirkungen auf das Plangebiet führen könnten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im 2. Quartal 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de