Anlage 1a

Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Münchberg“

Gemarkung Obrigheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.06.2023

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1

2. Verfahren 1

3. Plangebiet 1

3.1 Lage und Abgrenzung 1
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 5

4. Übergeordnete Planungen 5

4.1 Vorgaben der Raumordnung 5
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Schutzgebiete 7

5. Bauflächenbedarfsbegründung 8

6. Plankonzept 9

6.1 Städtebaulicher Entwurf 9
6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 10
6.3 Alternativenprüfung 13
6.4 Plandaten 13

7. Planinhalte 14

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
7.2 Örtliche Bauvorschriften 17
7.3 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen 18
7.4 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 18
7.5 Nachrichtliche Übernahmen 18

8. Auswirkungen der Planung 19

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 19
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 20
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 21
8.4 Hochwasserschutz und Starkregen 21
8.5 Umgang mit Bodenaushub 22
8.6 Verkehr 22
8.7 Verkehrsimmissionen 23
8.8 Immissionen 23

9. Angaben zur Planverwirklichung 24

9.1 Zeitplan 24
9.2 Kosten und Finanzierung 24

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.

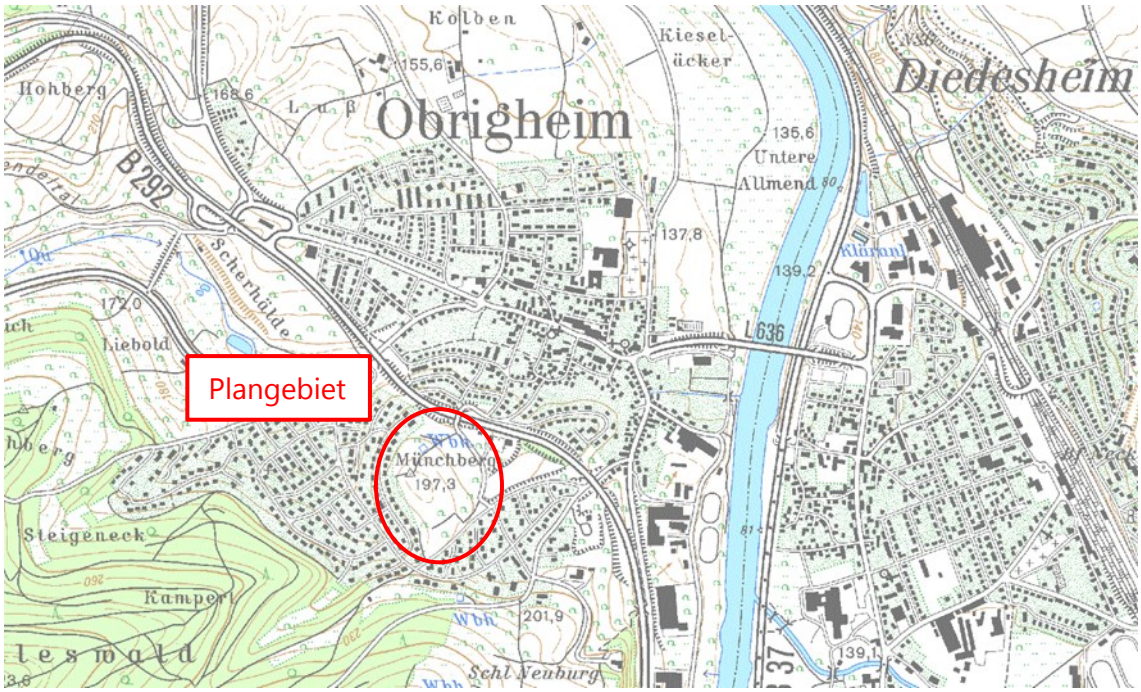

Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

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.

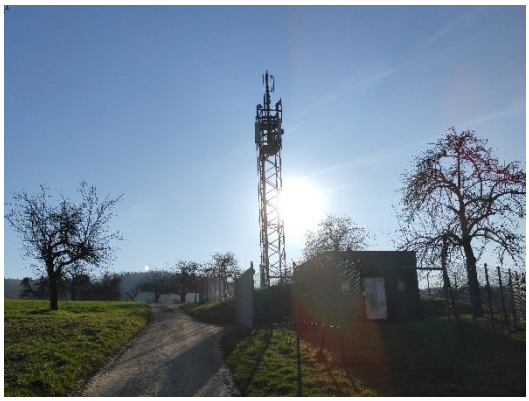

Abb. 3: links: Mobilfunkmast und Wasserhochbehälter
rechts: nordöstlicher Bereich im Plangebiet - Sicht nach Norden

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 Westen 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“ sowie südöstlich das Wohnbaugebiet „Winterrainweg" mit ebenfalls überwiegender Einfamilienhausbebauung an. In westlicher Richtung folgt die Wohnbebauung entlang der Straßen „Im Bernhardsgrund", „Am Geisrain" und „Akazienweg".

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", welcher 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 an diese beiden Straßen ist 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.

Kampfmittel

Zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebiets wurde durch die Uxo Pro Consult GmbH eine Einschätzung getroffen, ob eine technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung erforderlich wird. Dazu wurden Recherchen und Luftbildauswertungen durchgeführt.

Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf den Verdacht der Kontamination im Plangebiet deuten. Eine technische Erkundung ist somit nicht zwingend erforderlich. Eine vollständige Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährleistet werden.

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 beiden letzten 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.

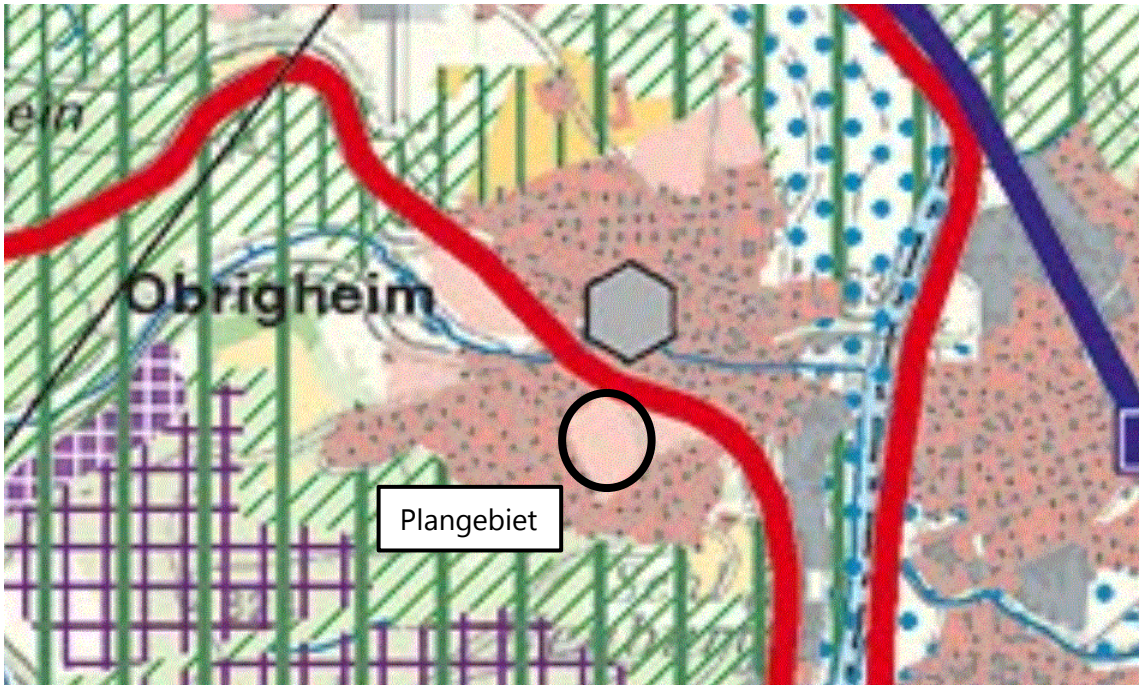

Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

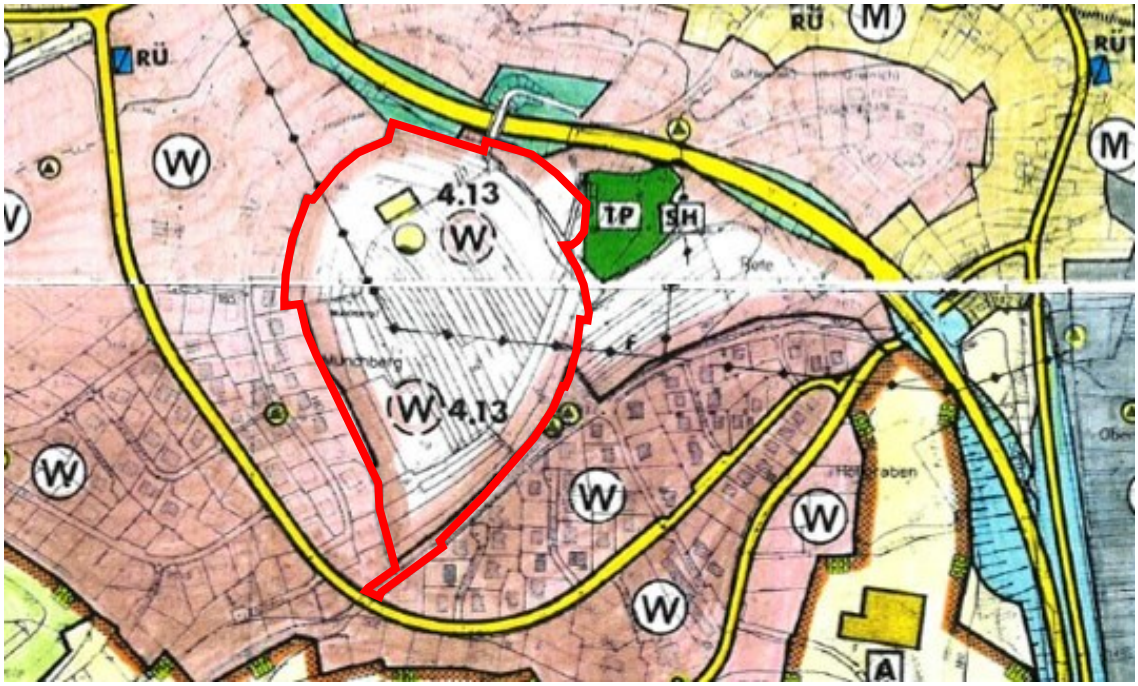

Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Südöstlich des Plangebiets grenzt das Offenlandbiotop „Hecken auf dem Münchberg in Obrigheim“ an. Im Rahmen einer Neuabgrenzung durch den Fachgutachter wurde festgestellt, dass das Biotop außerhalb des Plangebiets liegt und somit nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.

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 m² groß) und einer im Nordwesten (ca. 1.570 m² groß) sind im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG geschützt (Mindestfläche 1.500 m²).

Da die Streuobstbestände nicht vollständig bzw. nur einige Einzelbäume erhalten werden können, muss gemäß § 33a Abs. 2 und 3 NatSchG eine Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart eingeholt und der Verlust ausgeglichen werden. Details dazu können den Fachbeiträgen entnommen werden.

Biotopverbund

Abb. 8: 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. Laut Fachgutachter betrifft die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch keine für den landesweiten Biotopverbund bedeutsamen Flächen und Flächenfunktionen, da keine Verbindungen und Verbundmöglichkeiten ins Offenland um Obrigheim bestehen.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

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 mittlerweile

auf Außenbereichsflächen zurückgreifen, da sie über keine weiteren Innenentwicklungspotentiale mit Flächenzugriff verfügt.

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 die Wohnfunktion in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte 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 Städtebaulicher Entwurf

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 beigefügt.

Nutzungs- und Bebauungskonzept

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 der 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 m² größte Grünfläche wird dabei auch das geplante Regenrückhaltebecken integriert. Die östliche der beiden anderen rd. 1.500 m² großen Grünflächen soll als Kinderspielplatz (rd. 600 m²) genutzt werden.

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

Verkehrserschließung

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.

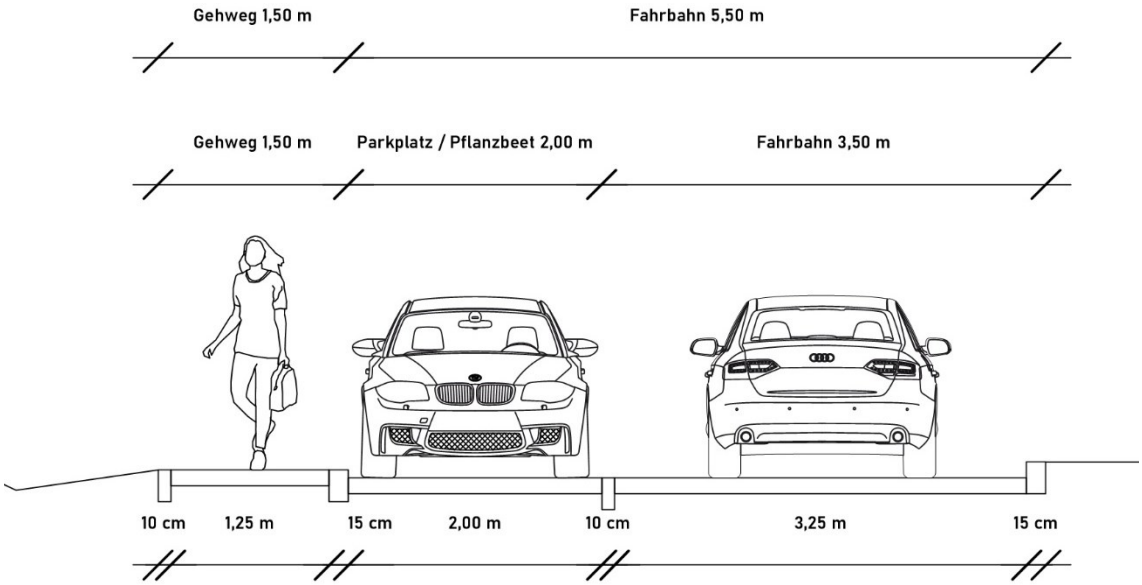

Abb. 9: Systemskizze Straßenraum der „Planstraße 1" (Quelle: IFK-Ingenieure)

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens entfällt ein Teil des „Pappelwegs", der bisher mit der nachfolgenden 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" in Richtung Überführung weiterhin vollumfänglich erhalten.

Sowohl zwischen „Planstraße 1" und „Planstraße 2" als auch zwischen „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 26 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 haben.

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 eine geplante Druckerhöhungsanlage zur Trinkwasserversorgung festgesetzt. Der bestehende Mobilfunk-Sendemast soll Ende 2025 außer Betrieb genommen und zurückgebaut werden. Dauerhafte Auswirkungen des Mobilfunksenders sind demnach für die zukünftigen Bewohner des Baugebiets nicht zu erwarten. Auch der bestehende Hochbehälter soll zurückgebaut werden.

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 der nördlichen Grünfläche gebaut werden.

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. Um eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke in den Regenwasserkanal zu gewährleisten und

somit eventuelle Überlastungen bei Starkniederschlägen zu vermeiden, werden Bauherrn zur Herstellung einer Regenwasserrückhalteanlage (bspw. Zisterne) verpflichtet.

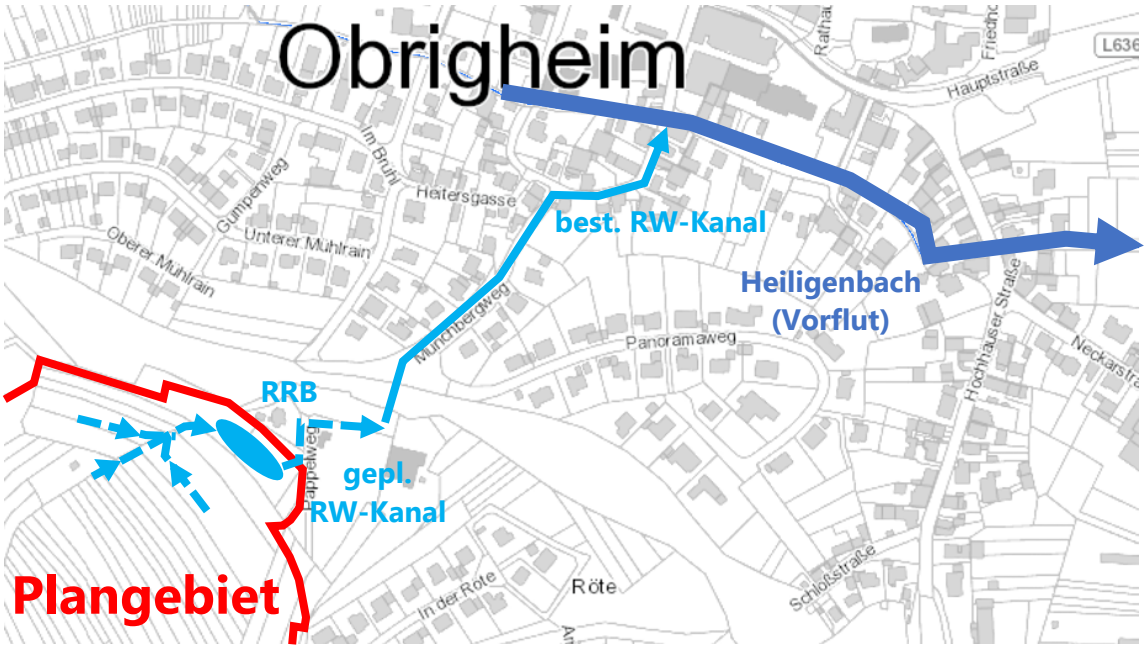

Abb. 10: geplante Ableitung des Niederschlagswassers (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt nahezu parallel zur Regenwasserableitung und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal auf Höhe „Pappelweg" 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. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Löschwasserversorgung geprüft. Durch eine Zuleitung und die geplante Druckerhöhungsanlage kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

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. Aufgrund von topographischen Zwangspunkten ist jedoch kein vollständiger Erdmassenausgleich im Plangebiet möglich.

6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans „Münchberg“ wurde zwischen 2017 und 2018 ein Konzeptvergleich zwischen den Baugebietskonzeptionen „Münchberg“ und „Taubenbaum“ durchgeführt. Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Abb. 11: Bebauungskonzepte „Münchberg“ und „Taubenbaum“ 2017 (Quelle: IFK-Ingenieure)

Im Vergleich zum Baugebiet „Münchberg“ wurden 2017 in einer vorläufigen Kostenannahme 2017 jedoch die Gesamtkosten des Baugebiets Taubenbaum auf eine vierfache Summe beziffert.

Weitere Faktoren, die gegen das Baugebiet „Taubenbaum“ sprachen, waren die Verkehrslärmimmissionen der B 292 sowie die vom Ortskörper abgesetzte Lage in der freien Landschaft.

Der Gemeinderat entschied schließlich, das Konzept „Münchberg“ weiterzuverfolgen.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets		70.770 m²	
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)		54.153 m²	76,5 %
Verkehrsflächen		11.428 m²	16,1 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Gehweg)	9.003 m²	12,7 %
	Fußwege	834 m²	1,2 %
	Parkierung	634 m²	0,9 %
	Verkehrsgrün	596 m²	0,8 %
	Unterhaltungsweg	361 m²	0,5 %
Grünflächen		4.909 m²	6,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen		280 m²	0,4 %

Die städtebaulichen Kennwerte basieren auf dem Bebauungsvorschlag im städtebaulichen Entwurf sowie auf den zusätzlich getroffenen Annahmen in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen und Einwohner pro Wohneinheiten. Neben dem vom Regionalverband ermittelten angenommenen Durchschnittswert von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit wird auch ein Maximalwert von 2,75 Einwohnern pro Wohneinheit angenommen, der bei der durchgeführten Verkehrsgutachterlichen Bewertung den „Worst-case“ darstellt.

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke		108
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	57
	Doppelhaushälften [DHH]	28
	Reihen-/Kettenhäuser [RH/KH]	18
	Geschosswohnungsbau [GW]	5
durchschnittliche Grundstücksgröße (ohne Geschosswohnungsbau)		ca. 453 m^2
Wohneinheiten (WE)*		205
Bruttowohndichte **		61 bis 79 EW/ha
Öffentliche Parkplätze		48

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,25 WE je DHH / 1,0 WE je RH/KH / 6 (3x) bzw. 24 (2x) WE je GW und 2,1 bis 2,75 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 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 werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf 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, werden 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 zusätzlich Flächen für Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt.

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 sowie in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m^3 Volumen wird 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 Einzel- oder Doppelhaus beschränkt. Zudem erfolgt eine Beschränkung der Wohneinheiten für Reihen- und Kettenhäuser auf maximal eine Wohneinheit.

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 unverbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus werden öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die jeweiligen Flächen sollen den unterschiedlichen Ansprüchen der motorisierten und nichtmotorisierten 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:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Extensive Dachbegrünung

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 ausgestatte 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

Geländeveränderungen

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 wird gestaffelt nach Wohnungsgröße geregelt. Dabei ist für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen ab 55 m² bis 75 m² Wohnfläche wird aufgrund der zu erwartenden Anzahl von 1-2 Pkw pro Haushalt die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Für Wohnungen über 75 m² wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Kfz-Stellplätze erhöht. Die gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden und Konflikte im öffentlichen Straßenraum mit Anwohnerparken zu vermeiden.

7.4 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um eine verträgliche Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalsystem zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Herstellung einer Regenwasserrückhalteanlage getroffen.

Durch die Herstellung einer Kombizisterne kann zudem Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vorgehen Vergrämung Zauneidechse
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vermeidung von Lärmbelastungen
- DIN 4109-1

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon auch ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Durch die Planung können Eingriffe bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild entstehen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Dazu werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dennoch verbleibt ein Kompensationsdefizit von 176.503 Ökopunkten (ÖP), das planextern ausgeglichen werden muss.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 634.924 ÖP.

Beim Schutzgut Landschaftsbild gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die umfangreichen Festsetzungen zur Bepflanzung von Straßenraum, Baugrundstücken und Grünflächen sorgen dafür, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird und das Baugebiet zumindest mittelfristig nicht mehr als Neubaugebietsinsel innerhalb der umgebenden Wohngebiete wahrgenommen wird.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von insgesamt 811.427 ÖP sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich:

- Bodenausgleich: Verwendung des anfallenden Oberbodens zur Aufwertung geeigneter Ackerflächen (Aufwertung 66.000 ÖP)

- Streuobst Flst.Nr. 6330, Gewann Neurott: Anlegen einer Streuobstwiese (Aufwertung 209.000 ÖP)
- Zukauf von Ökopunkten zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 536.427 ÖP

Die Eingriffe des Bebauungsplans können somit vollständig ausgeglichen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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:

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Vorgezogene Maßnahme (CEF): Umhängen oder Neuaufhängen von insgesamt 18 Nistkästen für verschiedene Vogelarte im Plangebiet und in der Umgebung
- Abriss von Gebäuden, Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr und anschließende regelmäßige Mahd

Das Auf- bzw. Umhängen der Nistkästen wird vertraglich gesichert.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

<u>Fledermäuse</u>

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung eingehalten werden und im Vorfeld der Rodung eine gutachterliche Prüfung erfolgt, ob sie als (Winter-) Quartier genutzt werden und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Zusätzlich werden 5 Fledermausflachkästen und 4 Fledermaushöhlen in der Umgebung angebracht und vertraglich gesichert.

<u>Zauneidechse</u>

Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet konnte im Rahmen der Begehungen durch den Fachgutachter insbesondere im östlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebiets nachgewiesen werden. Durch folgendes Maßnahmenkonzept kann der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Vorgezogene Maßnahme (CEF): Bereitstellen von Ersatzlebensstätten südlich und nordöstlich außerhalb des Plangebiets

- Vergrämung der Zauneidechsen (Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung, Mahd, Aufstellen von Reptilienzäunen etc.)

Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den Maßnahmen können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Überwiegend eine maximale Baufeldtiefe von 15 m, um eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Bebauung durch die daraus entstehenden Gartenzonen zu gewährleisten. Die darin größtenteils punktuell festgesetzten Baumpflanzungen dienen einer notwendigen Beschattung und der Frischluftbildung bei möglichen Hitzeereignissen.
- Pflanzgebote in der rückwärtigen Gartenzone der Baugrundstücke, 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.
- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwaigen 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 nicht mit Beeinträchtigungen durch auf das Gebiet einfließendes Außengebietswasser 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 aufkommende 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 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 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.

8.6 Verkehr

Mit der Bebauung des Plangebiets geht eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs einher. Es ist mit ca. 205 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 eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung zur Folge.

Zur Überprüfung der zukünftigen Verkehrssituation wurde durch die BERNARD Gruppe ZT GmbH eine Verkehrsgutachterliche Bewertung erstellt. Darin wird unter der Annahme von 2,75 Einwohnern pro Wohneinheit (Worst-case) eine Einwohnerzahl von maximal 570 Einwohnern im Plangebiet zugrunde gelegt. In der Summe ergeben sich aus der geplanten Wohnnutzung zusätzliche 1.039 Kfz-Fahrten pro Tag.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass zwar eine deutliche Verkehrszunahme gegenüber der Bestandssituation zu erwarten ist, jedoch mit der geplanten Verbreiterung des „Winterrainwegs“ in Richtung „Im Bernhardsgrund“ eine Abwicklung der Neuverkehre über die bestehenden Achsen möglich sein wird. Es sind insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere Details können der Verkehrsgutachterlichen Bewertung in der Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden.

8.7 Verkehrsimmissionen

Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsgutachterlichen Bewertung wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann eine Schalltechnische Untersuchung zum „Verkehrslärm im Umgebungsnetz“ erstellt. Dabei wurde geprüft, wo sich die Veränderungen des Verkehrsaufkommens nach Realisierung des Wohngebiets „Münchberg“ auf die Lärmbelastung der Anwohner im Umgebungsnetz auswirken und ob die zu erwartenden Lärmpegelerhöhungen „zumutbar“ sind.

Zu den Lärmbelastungen trifft der Fachgutachter folgende Aussagen

- Bis auf die „Hauptstraße“ und die „Mühlgasse“ ergeben sich im Planfall an allen relevanten Straßen im Umfeld des Plangebiets erwartungsgemäß Lärmpegelzuwächse.
- Die Lärmpegelzuwächse sind nur an den Straßen im direkten Umfeld des Plangebiets („Winterrainweg“, südlicher „Pappelweg“, „Finkenweg“) im hörbaren Bereich > 1,1 dB(A). Deutlich hörbar (> 2,1 dB(A)) werden die Lärmpegelzuwächse nur am „Winterrainweg“ und im oberen Abschnitt der Straße „Im Bernhardsgrund“ sein.

Zusammenfassend stellt die Höhe der Lärmbelastung bzw. die Zunahme der Lärmbelastung an einzelnen Gebäuden im Umfeld des Plangebiets nach Ansicht des Fachgutachters keine unzumutbare und mit der Wohnnutzung unverträgliche Mehrbelastung dar.

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung „Verkehrslärm im Umgebungsnetz“ in der Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden.

8.8 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 Lärmminderung festzusetzen.

- **Lärmschutzwände**
  Die Berechnungen der Auswirkungen verschiedener Schallschutz-Varianten ergab, dass Lärmschutzwände am Nordrand des Plangebiets aufgrund des Abstands 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.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden und die Erschließung ab 2024 erfolgen.

9.2 Kosten und Finanzierung

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

Nach derzeitigem Stand werden die Gesamtkosten der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet voraussichtlich ca. 9,1 Mio. Euro brutto betragen.

Aufgestellt:

Obrigheim, den …

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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