



Gemeinde

# Binau

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Bodenfeld“

Ortsteil Binau-Siedlung

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf (ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB)

Planstand: 10.04.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Topographie und Umgebungssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Bedarfsbegründung</b>	<b>6</b>
5.1	Flächenbedarfsermittlung	6
5.2	Alternativenprüfung	6
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
6.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
6.2	Technische Ver- und Entsorgung	8
6.3	Plandaten	9
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	11
7.3	Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen	12
7.4	Geländeveränderungen	12
7.5	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
7.6	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Verkehrsbelastung	15
8.5	Immissionen	15
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>16</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Aufgrund großer anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Binau ist deren Bereitstellung für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Die Gemeinde besitzt aktuell keine frei verfügbaren Baugrundstücke in kommunaler Hand mehr. Zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde in Binau-Siedlung im Gewann Bodenfeld die Realisierung eines kleinen Wohnbaugebiets.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf in abrundender Form und der planungsrechtlichen Sicherung des Baugebiets unter Beachtung der Umweltbelange sowie der Sicherung der ländlichen Siedlungsstruktur gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen.

# 2. Verfahren

Bereits im Jahre 2017 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Bodenfeld“ im § 13b BauGB-Verfahren nach dem damals rechtskräftigen Baugesetzbuch (alte Fassung). Das Bebauungsplanverfahren wurde trotz möglicher Verfahrenserleichterungen mit zweistufiger Beteiligung durchgeführt. Aufgrund ausbleibender Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern, die eine (verkehrliche) Erschließung des Baugebiets in der bisher geplanten Form verhinderte, ruhte das Verfahren nach der Offenlegung.

Mit der Verlängerung des ursprünglich bis 2019 befristeten § 13b BauGB-Verfahrens und einer Überarbeitung der (Erschließungs-)Planung fasste die Gemeinde am 27.06.2022 die Beschlüsse zur Aufhebung des bisher aufgestellten Bebauungsplans „Bodenfeld“ und zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Bodenfeld“ nach § 13b BauGB (neue Fassung). Von den dabei möglichen Verfahrenserleichterungen wurde Gebrauch gemacht: Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. Es erfolgte eine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2023 bis 31.03.2023.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Um Rechtsklarheit für die gemäß §13b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde der § 215a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, dass die „Bebauungsplanverfahren nach § 13b, [...] die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, [...]“

nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden [können] [...]“

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts kann gemäß § 215a Abs. 3 BauGB nur verzichtet werden, wenn die Gemeinde durch „Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...]“. Die weiteren Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a BauGB wie „Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung“ und „Berichtigung des Flächennutzungsplans“ können entsprechend § 215a Abs. 1 BauGB angewendet werden.

Aufgrund der veränderten Rechtslage wurde von der Gemeindeverwaltung vorgeschlagen, im Gemeinderat einen Beschluss zur Einleitung eines Heilungsverfahrens gemäß § 215a BauGB zu fassen. Der Verfahrensschritt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist dabei im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen. Aufgrund der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies erfolgt ohne vorangestellte Vorprüfung des Einzelfalls.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

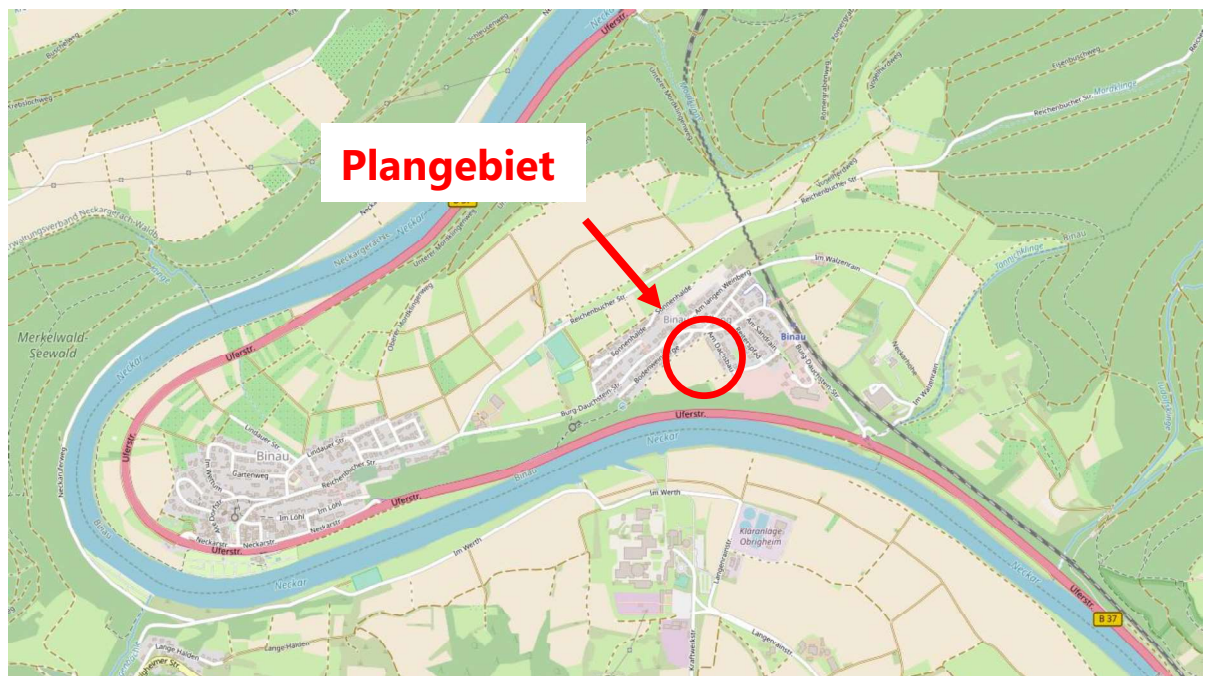


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](https://www.openstreetmap.de), 07.12.2022)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Binau-Siedlung östlich des Ortskerns im Gewinn Bodenfeld und wird im Nordwesten und Nordosten durch die vorhandene Bebauung von Binau-Siedlung umgeben.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,05 ha.

### 3.2 Topographie und Umgebungssituation

Das Gelände fällt nach Süden um ca. zehn Höhenmeter von 186 m ü. NN auf 176m ü. NN ab.

Die Fläche im Plangebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand grenzt das Fabrikationsgebäude für Fußmatten und Autositzbezüge der Firma Rubin-Matten mit dem Wohnhaus der Betriebsinhaber an. Im Süden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden befindet sich Wohnbebauung.

Nördlich und südlich verlaufen Wirtschaftswege entlang des Plangebiets, die an die Straße „Am Dachsbau“ bzw. an die „Burg-Dauchstein-Straße“ anknüpfen.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets in Binau-Siedlung (Quelle: Kartendienst der LUBW)

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan "Österling" an. Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan. Es befindet sich 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 Binau als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Eberbach - Mosbach (- Neckarsulm).

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.

Mit der Entwicklung der Fläche wird in Binau-Siedlung eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Darüberhinausgehende zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Es existieren keine restriktiven raumordnerische Ausweisungen für den Planbereich.

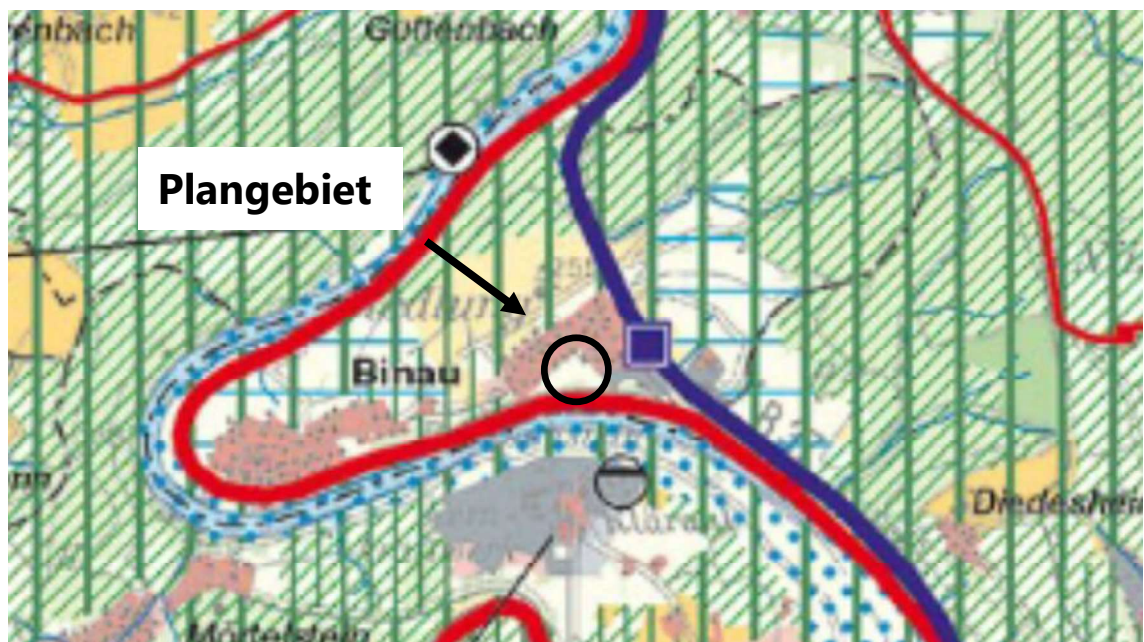


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargerach-Waldbrunn zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen und teilweise als unbeplante Fläche.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Nachgang im Wege der Berichtigung.

Darüber hinaus ist die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargerach-Waldbrunn geplant, in der die Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Geltungsbereich geplant ist.

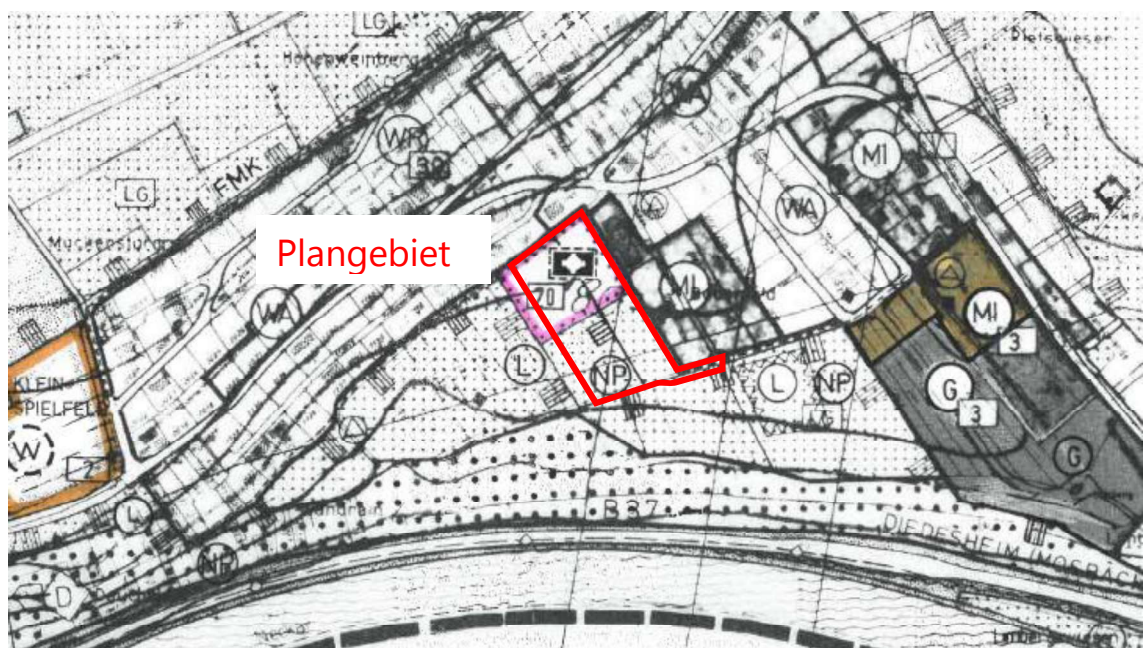


Abb. 6: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargerach - Waldbrunn (Quelle: eigenes Archiv)

## 4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald. Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Zuge der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Direkt südlich und westlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“, welches in einem kleinen Teilbereich durch die geplante Zufahrt zum Plangebiet überlagert wird. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets zu vermindern und auch auszugleichen, ist eine Einsaat und Bepflanzung (Fettwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen) der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche als 5,0 m breiter Streifen vorgesehen. Zur Sicherung der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Binau und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen. Die notwendige Erlaubnis wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits im April 2024 erteilt.

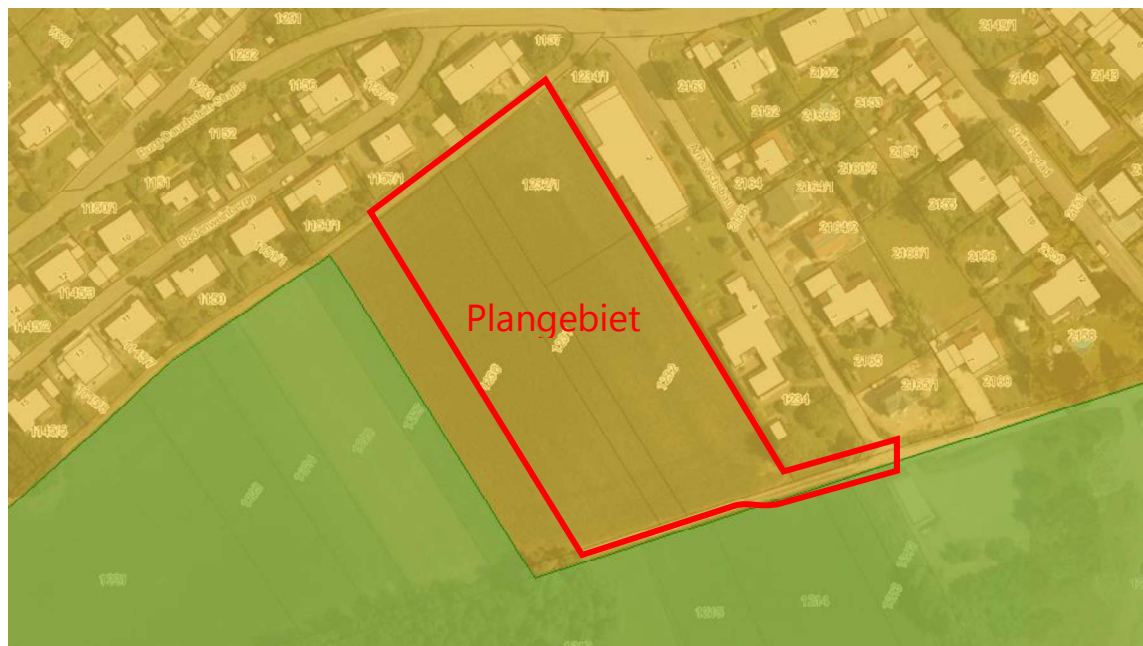


Abb. 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (Quelle: Kartendienst der LUBW)

## 5. Bedarfsbegründung

### 5.1 Flächenbedarfsermittlung

Im Rahmen der geplanten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands der Gemeinden Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg wurde für die Gemeinde Binau der Wohnbauflächenbedarf anhand aktueller Statistiken zur Bevölkerung errechnet. Abzüglich der Innenentwicklungspotenziale besteht gemäß der Berechnungsmethodik des Regionalverbands Region Rhein-Neckar bis zum Jahr 2035 ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von 1,35 ha. Durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Umfang von 0,99 ha für das Baugebiet „Bodenfeld“ wird der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Binau bedient, jedoch nicht vollständig gedeckt.

### 5.2 Alternativenprüfung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist die 1,13 ha große Fläche „Hundsrück“ westlich der Sonnenhalde als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Hinsichtlich der Wahl der Fläche für das Wohngebiet kann aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer auf diese kein Flächenzugriff erfolgen. Zudem ergeben sich bei einer Wohngebietsentwicklung an dieser Stelle Immissionskonflikte mit der benachbarten Fußball- und Freizeitanlage. Die Entwicklung dieser Fläche würde zudem eine „fingerartige“ Siedlungsentwicklung bedeuten und ein bestehendes Biotop am Westrand beeinträchtigen. Im Rahmen der geplanten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher eine Aufgabe der geplanten Wohnbaufläche „Hundsrück“ vorgesehen.





dung „Am Dachsbau“/„Burg-Dauchstein-Straße“ anknüpft, wurde aufgrund der unübersichtlichen Knotenpunktsituation sowie deutlich höher ausfallender Erschließungskosten und Unwirtschaftlichkeit durch wegfallende Wohnbaufläche nach Beratung im Gemeinderat nicht weiterverfolgt. Zur Entlastung des von Norden nach Süden verlaufenden Abschnitts der Straße „Am Dachsbau“ könnte jedoch zukünftig ein Ausbau des nach Osten führenden Abschnitts der Straße „Am Dachsbau“ erfolgen.

Zur Randeingrünung des Gebiets und als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet wird auf den Baugrundstücken am westlichen Rand des Plangebiets ein Pflanzgebot festgesetzt. Darüber hinaus ist außerhalb des Plangebiets ein weiterer 5,0 m breiter Pufferstreifen mit Einsaat einer Fettwiese und der Pflanzung von Obstbäumen geplant, da aus erschließungstechnischen Zwängen im Süden in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen werden muss.

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

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des umliegenden Stromnetzes ohne besondere Aufwendungen erfolgen.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende umliegende Versorgungsnetz ohne besondere Aufwendungen hergestellt werden.

### **Löschwasserbedarf / Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Klärung der Löschwasserversorgung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

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.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt aufgrund seiner Lage und der besonderen Standortbedingungen in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt im Mischsystem. Eine getrennte Entwässerung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der hohen Kosten für eine äußere Erschließung unverhältnismäßig und kann daher entfallen.

Die Oberflächenabflüsse aus der Neubebauung werden der vorhandenen Mischwasserkanalisation im Bereich der Straße „Am Dachsbau“ zugeführt. Vorgeschaltet wird jedoch eine dezentrale Retention durch Rückhaltezysternen auf den geplanten Baugrundstücken vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Dabei wird eine 5-jährige Sicherheit gewährleistet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt ein Nachweis der schadlosen Ableitung der zusätzlichen Abflüsse aus dem geplanten Baugebiet. Zudem wird ein hydraulischer Nachweis des nachfolgenden Kanalnetzes bis zum RÜB am ehemaligen Kläranlagenstandort geführt. Um zu gewährleisten, dass keine Verschärfung der hydraulischen Situation eintritt, müssen drei Haltungen im Bestandsnetz getauscht werden.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>			
Gesamtfläche des Plangebiets		10.565 m <sup>2</sup>	
Nettobauland		8.631 m <sup>2</sup>	81,7 %
Verkehrsflächen		1.934 m <sup>2</sup>	18,3 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Parkierung)	1.210 m <sup>2</sup>	11,5 %
	Fußweg	120 m <sup>2</sup>	1,1 %
	Wirtschaftsweg	179 m <sup>2</sup>	1,7 %
	Verkehrsgrün	425 m <sup>2</sup>	4,0 %
<b>Städtebauliche Kennwerte</b>			
Wohnbaugrundstücke			13
Wohneinheiten (WE)*			29
Bruttowohndichte **			55-61
Öffentliche Parkplätze			2
* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 6 WE je MFH und 2,0-2,2 Einwohner je WE			
** Einwohner je Hektar Bruttobauland			

## 7. Planinhalte

Im Rahmen der Planänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um in Anlehnung an die benachbarten Wohnquartiere einen ruhigen ländlichen Wohncharakter zu schaffen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden Schank- und Speisewirtschaften und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen zur bestehenden Wohnbebauung im Umfeld wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Um eine Anpassung an die umliegende, von einer aufgelockerten ländlichen ein- bis zweigeschossig Bebauungsstruktur geprägten Bebauung zu erreichen, wird eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sollen dabei eine verträgliche Höhe der Bebauung gewährleisten. Im südlichen Bereich, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird durch eine geringfügige Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen von 6 m bzw. 9 m auf 7 m bzw. 10 m die Herstellung eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht. Die Regelung der maximalen Traufhöhe und Firsthöhe erfolgt über die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt. Diese orientiert sich dabei knapp über dem bestehenden Gelände bzw. über dem geplanten Straßenniveau. In der Ausführung darf zwecks Flexibilität mit der Erdgeschosshöhe um bis zu 0,5 m von der Festsetzung abgewichen werden.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine ländlich strukturierte, aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu gewährleisten.

Angelehnt an die bestehende Wohnbebauung im Norden wird in den nördlichen und westlichen Bereichen des Plangebiets die Stellung baulicher Anlagen vorgegeben, um eine einheitliche Orientierung der Wohnhäuser und somit eine klare Raumkante zu gewährleisten.

### **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Im Bereich des Wendehammers sind auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Diese dienen als Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge im Wendebereich der „Planstraße 1“. Die Freihaltezonen werden nicht von den Fahrzeugen überfahren. Durch die Freihaltezone kann ein problemloser Wendevorgang für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gewährleistet werden.

### **Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, um ausreichend Gestaltungsspielraum für Bauherren zu gewährleisten und die Zufahrtslänge möglich geringhalten zu können.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen für Carports und Garagen zulässig.

Durch die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen wird zudem gewährleistet, dass die rückwärtige Gartenzone im Bereich hinter der Baugrenze freigehalten wird.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf ein Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum begrenzt.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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

Um dem immer höheren Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen gerecht werden zu können, werden für die beiden südlichsten Bauplätze an der Gebietszufahrt bis zu sechs Wohnungen je Einzelhaus zugelassen.

### **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:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen
- Beschränkung von Steingärten und -schüttungen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Pflanzgebot auf den Baugrundstücken und zur Randeingrünung gegenüber dem Landschaftsraum und dem Landschaftsschutzgebiet sowie Baumpflanzungen im Straßenraum

## **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 im Umfeld bestehende Dachlandschaft werden Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 15° bis 42° zugelassen. Zusätzlich werden für Garagen und Carports begrünte Flachdächer zugelassen.

Zur Gewährleistung der Gestaltqualität werden Vorgaben für die Farbwahl von Dachdeckung und Fassaden getroffen. 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.

### **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.

### **Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Ortsgestaltung werden Regelungen zu Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (auch aus Gründen der Verkehrssicherheit) getroffen.

## **7.3 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 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

## **7.4 Geländeänderungen**

Um übermäßige Geländebewegungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt. Die maximale Böschungshöhe darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

## **7.5 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.

## **7.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldfreimachung
- Bodenfunde / Archäologische Denkmalpflege
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Kellerentwässerung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 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 dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden ermöglicht. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden. Es entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss von 421 Ökopunkten. Beim Schutzgut Boden ergibt sich jedoch ein Kompensationsdefizit von 91.508 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Folgende Maßnahmen werden dazu herangezogen:

- Ausgleich Landschaftsschutzgebiet:  
Von der Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet können 7.450 verbleibende Ökopunkte dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet werden.
- Maßnahmenkomplex 225.02.033 – Schaffung eines Eichen-Sekundär-Waldes:  
Aus der Maßnahme werden 84.058 Ökopunkte den Eingriffen durch den Bebauungsplan zugeordnet, um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen.

Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon der besondere Artenschutz untersucht. 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.

#### 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 folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr und regelmäßiges Mulchen

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Für fast alle Arten kann ausgeschlossen werden, dass sie im Plangebiet vorkommen oder vom Bebauungsplan betroffen sein können.

#### Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Um sicherzustellen, dass möglicherweise im Bereich des Brombeergestrüpps im südöstlichen Plangebiet vorkommende Zauneidechsen nicht getötet oder verletzt werden, sind die im Fachbeitrag Artenschutz vorgeschlagenen Maßnahmen im Vorfeld zu Bauarbeiten zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen somit nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wege auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sowie zu Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überwiegenden Einzelhausbauweise wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.



## 8.4 Verkehrsbelastung

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation sowie der sich durch die Planung ergebenden Belastungen durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Plangebiets aktuell mit 85 bis 111 Kfz/24h schwach belastet ist und durch das geplante Wohngebiet künftig Verkehrsbelastungen zwischen 111 und 160 Kfz pro Tag zu erwarten sind. Dabei wird die Straße „Am Dachsbau“ die größten Zuwächse verzeichnen. Kapazitätsengpässe sind bei den nach wie vor geringen Verkehrsbelastungen nach Aussage des Gutachters nicht zu erwarten.

## 8.5 Immissionen

### Gewerbelärm

Die im Osten angrenzende Fußmattenfabrik befindet sich in einem Mischgebiet, in dem nach der Baunutzungsverordnung nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade die verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen in einem Gebiet bestimmt deshalb den Wesen eines „Mischgebiets“. Der Betrieb ist bereits jetzt von Wohnbebauung umgeben und befindet sich daher in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet, weshalb der Gewerbebetrieb die geltenden Vorgaben der TA Lärm zu Schallimmissionen auch in Bezug auf diese Nachbarschaft einhalten muss. Wesentliche beeinträchtigende Emissionen für das Plangebiet durch die bestehende gewerbliche Nutzung bzw. zusätzlich erforderliche Einschränkungen im Betriebsablauf des Betriebs sind aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da die Anlieferung und Anbindung der Fabrik komplett über die abgewandte Straße „Am Dachsbau“ erfolgt.

Umgekehrt sind aufgrund der geplanten Wohngebietsausweisung keine nennenswerten Immissionen durch die gebietsinternen Nutzungen für die umgebende Bebauung zu erwarten.

### Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebiets findet südlich und insbesondere westlich eine landwirtschaftliche Ackernutzung statt.

Durch die landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen können daher Immissionen in Form von bspw. Staub und Gerüchen entstehen. Da sich bereits Wohnbebauung im direkten Umfeld der landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Nutzung entstehenden Immissionen keine wesentlichen Konflikte erwarten lassen. Darüber hinaus gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist in diesem Fall mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar.

Zudem wird durch die im Westen des Plangebiets festgesetzte Eingrünungsmaßnahme ein zusätzlicher Puffer zu den Ackerflächen geschaffen.

### **Verkehrslärm im Umgebungsnetz**

Im Rahmen der durch das Ingenieurbüro Zimmermann erstellten Verkehrsuntersuchung wurde zudem eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die sich durch die Mehrbelastung an Straßenverkehr ergebenden Zuwächse an Lärmbelastung an allen Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets unterhalb bzw. gerade an der Empfindlichkeitsschwelle des menschlichen Gehörs liegen. Eine Erreichung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Schwellenwerte zur gesundheitsgefährdeten Lärmbelastung an den vorhandenen Gebäuden kann ausgeschlossen werden.

Nach Ansicht des Gutachters ist durch die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung keine unzumutbare und mit der Wohnnutzung unverträgliche Mehrbelastung zu erwarten.

### **Verkehrslärm der B 37 im Plangebiet**

Circa 120 m südlich des Plangebietes verläuft mit einem Höhenunterschied von rd. 35 m die B 37 entlang des Neckars. Um auszuschließen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Bundesstraße im Plangebiet entstehen, wurde die Situation durch das Ingenieurbüro Zimmermann geprüft.

Nach Aussage des Fachgutachters hat der hier relevante Abschnitt der B 37 ein aktuelles Verkehrsaufkommen von knapp 6.000 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von rund 6 Prozent. Auf Grundlage dieses Verkehrsaufkommens wurden am Südrand des Plangebiets „Bodenfeld“ Beurteilungspegel nach RLS-19 von 47 dB(A) am Tag und 39 dB(A) bei Nacht ermittelt. Diese Pegel liegen weit unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht. Von daher werden die von der B 37 verursachten Lärmimmissionen für das Plangebiet als unkritisch betrachtet.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Sommer 2024 abgeschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Erschließungsplanung erstellt. Eine Aussage zu den Kosten der Erschließungsmaßnahme ist erst nach hinreichend genauem Stand dieser Planungen möglich.

Aufgestellt:

Binau, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**