



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Anlage 1

Gemeinde: Fahrenbach

Gemarkung: Robern



Bebauungsplanänderung Schnaidersäcker Begründung mit Umweltbericht

19.12.2011

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



Eisenbahnstraße 24 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Inhalt

Teil 1 – Planbericht

1. Allgemeines	1
2. Erforderlichkeit der Planänderung.....	1
2.1 Anlass der Planänderung	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung	3
2.3 Bedarfsermittlung	3
2.4 Umgebungsnutzungen und Topografie	3
3. Übergeordnete Planungen.....	3
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplanung	4
3.3 Lage im Ortsteil und räumlicher Geltungsbereich	6
3.4 Seitheriger Rechtszustand	6
3.5 Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
4. Aufhebung bestehender Pläne.....	7
4.1 Erforderlichkeit der Aufhebung	7
4.2 Umfang der Aufhebung	7
5. Städtebauliche Konzeption	7
5.1 Bebauungskonzept	7
5.2 Plandaten.....	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise	9
6.4 Garagen und überdachte Stellplätze	9
6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
6.6 Hinweise und Empfehlungen.....	10
7. Örtliche Bauvorschriften	10
7.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	10
7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
7.2.1 Dachform und Dachneigung	10
7.2.2 Dachdeckung.....	11
7.2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel	11
7.2.4 Gestaltung der Fassaden.....	11
7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	11
7.3.1 Geländeänderungen	11
7.3.2 Einfriedigungen und Stützmauern.....	11
7.4 Werbeanlagen.....	11
7.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	12
7.6 Stellplatzverpflichtung	12

8. Grünordnung und Umweltbelange	12
8.1 Umweltbericht	12
8.2 Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
8.3 Artenschutz.....	12
8.4 Konzept der Grünordnung.....	13
9. Immissionsproblematik	13
9.1 Immissionen aus dem Verkehrslärm der L 525 und Erforderlichkeit Lärmschutzwall.....	13
9.2 Immissionen aus gewerblicher Nutzung.....	14
9.3 Festsetzungen und bauliche Regelungen zum Schallschutz aus gewerblicher Nutzung	14
9.4 Immissionen aus dem Sportlärm	15
10. Altlasten	15
11. Wasserschutzgebiet	15
12. Verkehrserschließung	16
12.1 Konzept der öffentlichen Verkehrserschließung	16
12.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
12.3 Anschluss der Feldwege an die Verkehrsflächen	16
12.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	16
13. Technische Ver- und Entsorgung	17
13.1 Entwässerung	17
13.2 Wasserversorgung.....	17
13.3 Stromversorgung	17
14. Kosten der ergänzenden Erschließungsmaßnahmen	17
14.1 Erschließungskosten.....	17
15. Angaben zur Planverwirklichung	18
15.1 Bodenordnung	18
15.2 Zeitliche Umsetzung.....	18

Teil 2 – Umweltbericht

Teil 1

Planbericht

1. Allgemeines

Die Gemeinde Fahrenbach liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Fahrenbach, Robern und Trienz zusammen.

Mit der Gemeinde Limbach bildet sie die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach. Der Verwaltungsraum ist Teil der Region Unterer Neckar und dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

Der Ortsteil Robern ist überwiegend Wohngemeinde mit einer hohen Wohnstandortgunst durch die landschaftlich reizvolle Lage. Im Ortszentrum befinden sich nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe. Ein geringer Besatz von Gewerbe und Handwerk ist vorhanden

2. Erforderlichkeit der Planänderung

2.1 Anlass der Planänderung

Die Sicherung der weiteren gewerblichen Entwicklungschancen des ländlichen Raumes als kommunales Ziel, das zunehmend durch die Folgen der Reurbanisierung (zunehmende Verstädterung mit Wegzug junger, beschäftigungssuchender Bevölkerungsteile durch Forcierung der Metropolregion Rhein-Neckar) beeinträchtigt wird, kann nur wirksam erfolgen, wenn auch zukünftig die Möglichkeit zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, auch außerhalb von Gewerbegebieten, möglich ist. Aus diesem Grunde wurde bereits in der Vergangenheit bei der Festsetzung und Zulassung von Nutzung in Wohngebieten darauf geachtet, die ausnahmsweise zulässige Unterbringung von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben nicht einzuschränken.

Die Gemeinde Fahrenbach will zur weiteren Entwicklung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, bereits ortsansässigen Firmen aber auch Firmengründern weiterhin die Chance geben, nicht störende Handwerksbetriebe auch außerhalb des im Hauptort gelegenen GE- Gebiets, insbesondere in den Altortlagen aber auch in den allgemeinen Wohngebieten anzusiedeln, zu erweitern oder zu verlagern; vor allem, wenn an Altstandorten keine geeignete Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Seit Jahren ist als Folge des Bevölkerungsrückgangs und des Wegzugs jüngerer Bevölkerungskreise einen Rückgang bei der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Gleichzeitig hat die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für Betriebsgründungen und Verlagerungen zugenommen. Die Ursache liegt hier in der relativ geringen Arbeitsplatzdichte des ländlichen Raumes und dem Bestreben vieler jungen Leute nach Selbstständigkeit, um sich trotz dem Mangel an Beschäftigungsmöglichkeiten eine adäquate Lebensgrundlage realisieren und sicherstellen zu können.

Somit erscheint es mehr als angezeigt, neuere Siedlungsflächen, die in der Regel als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen wurden, dort wo dies möglich ist, über die bisherige Zulassung von Gewerbebetrieben für das Gewerbe in einem verträglichen Maß noch stärker zu öffnen.

Hierbei ergab sich im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes „Schneidersäcker“ ein konkreter Anlass zu einer ersten Planungsüberprüfung des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gesichtspunkten und Gesichtspunkten der zukünftigen Gemeindeentwicklung aus der Anfrage eines ortsansässigen Handwerksbetriebs zum Erwerb eines Baugrundstückes mit dem Ziel, hier in unmittelbarer Nähe zur L 525 ein Betriebsgebäude mit Büroeinrichtungen erstellen zu können.

Der als „nicht störend bis nicht wesentlich störend“ einzuordnende Betrieb hätte möglicherweise auch in einem in der Zulassung von gewerblichen Nutzungen nicht beschränkten WA-Gebiet, ausnahmsweise auch a- typisch zugelassen werden können.

Eine städtebauliche, baurechtliche und immissionsrechtlicher Vorbewertung der Bauvoranfrage dieses Handwerksbetriebs, der sich mit Haustechnik, Heizung und Sanitärausstattungen befasst, zeigte, dass unter Wertung der Nutzungsvorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässt und der besonderen Immissionsbedingungen, die hier bezüglich der Verkehrslärmimmissionen durch die L 525 vorliegen, eine Abänderung eines Teilgebiets von der Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet den insgesamt gegebenen Belangen und der zukünftigen Gemeindeentwicklung deutlich besser Rechnung tragen kann, ohne dass es zu nachteiligen Veränderungen der Immissionsbelastung des angrenzend verbleibenden Wohngebietes kommt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Schneidersäcker“ soll deshalb die grundsätzliche Voraussetzung zur Ansiedlung „nicht störender Handwerksbetriebe“ (der Immissionsrichtwert der DIN 188005 und der Grenzwert der TA-Lärm sieht hier gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet um 5 dB(A) höhere Werte vor) an einer gut wahrnehmbaren Straßensituation geschaffen werden.

Gemäß § 1 (6) 8a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die „Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen“. Bei Betrieben, die auch mit einem Verkauf von Produkten verbunden sind, kommt hinzu, dass in aller Regel nach Aussagen der zuständigen Handwerkskammern eine entsprechend werbewirksam wahrnehmbare Lage zur nachhaltigen Sicherung eines Betriebsstandortes, die in aller Regel nur entlang öffentlicher Hauptverkehrsstraßen im Bereich der Ortsdurchfahrten gegeben ist, vorliegen sollte.

Vergleichbare günstige Standorte am Netz der Hauptverkehrsstraßen sind nicht gegeben bzw. nicht verfügbar. Ein kommunal verfügbares Gewerbegrundstück im bestehenden Gewerbegebiet in Fahrenbach hätte den zuvor genannten Anforderungen nicht genügt und ist zwischenzeitlich auch durch eine konkrete Anfrage eines Handelsbetriebes nicht mehr verfügbar. Alternative Standorte waren somit nicht vorhanden.

Unter Wertung der zuvor genannten Sachverhalte, unter gleichzeitiger Einführung einer Gebietsgliederung, zur Sicherstellung einer nutzungsverträglichen Abstufung in Richtung der angrenzenden bestehenden und noch geplanten Wohnbebauung, kann dem vorbeugenden Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen werden. Ein Gemengelagekonflikt wird vermieden. Bei Einhaltung der Nutzungsbestimmungen und der Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA-Lärm, ist von einem konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und „nicht störendem“ bzw. „nicht wesentlich störendem Gewerbe“ auszugehen.

Um im Bebauungsplangebiet „Schneidersäcker“ eine Ansiedlung von „nicht störenden Handwerksbetrieben“ zu ermöglichen, soll die an die L 525 angrenzende östliche Baugebietsfläche als ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt werden. Dabei soll nur die unmittelbar an die L 525 angrenzende Grundstückszone zur Unterbringung intensiverer gewerblicher Nutzung vorgesehen werden. Der westliche und nördliche Bereich des gegliederten Mischgebiets soll in seinen Nutzungen so festgelegt werden, dass er im Wesentlichen dem bisherigen allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Die Ausweisung eines gegliederten Mischgebiets entlang der L 525 bietet sich auch an, da dadurch die in einem Gutachten festgestellten Verkehrslärmauswirkungen aus der L 525, den Grenzwerten eines Mischgebiets entsprechen, besser berücksichtigt werden können. Am südlichen Gebietsrand kann so auf die Erweiterung des bereits festgesetzten Lärmschutzwalls verzichtet werden, da nach einem Abstand von 40 m zur L 525 die Richtwerte der DIN 18000 eines allgemeinen Wohngebiets aus den Auswirkungen des Verkehrslärms auch ohne Lärmschutzwall bereits eingehalten werden können.

Zusätzlich wird ein entsprechend parallel zur L 525 angeordneter, gewerblicher Baukörper im geplanten MI₁ eine wirksame Lärmabschirmung gegenüber der rückwärtig angrenzenden Wohnbebauung nach seiner anzunehmenden Realisierung darstellen. Dieser abschirmende Effekt wurde bei der Bewertung der zukünftigen Situation und der Abwägung nicht mit einzustellen oder weiter berücksichtigt, da er zur Sicherstellung der Grenzwerteinhaltung nicht erforderlich ist und auch Immissionsrechtlich nicht würdigbar gewesen wäre.

Zur Sicherstellung einer Nutzungsverträglichkeit zwischen einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung im MI₁ und den angrenzenden Wohnnutzungen werden aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen am Betriebsgebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wurde zur Immissionsminderung das unmittelbar an die Ringstraße angrenzende Grundstücksteil des geplanten Gewerbegrundstücks im MI₁ dem MI₂ zugeordnet und nur für eine betriebszugehörige Wohnbebauung mit Büroräumen freigegeben.

Durch die unmittelbare Grundstückszufahrt von der Ringstraße auf das gewerblich nutzbare Grundstück des geplanten MI₁, kann der nachfolgende Stichweg um eine Grundstückstiefe nach Westen verschoben werden, was zu einer deutlichen Verbesserung der Erschließungsstruktur und zur Verringerung des Kostenaufwands führt. Im Besonderen kann auch die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen deutlich reduziert werden.

Der Gemeinderat hat unter Wertung aller zuvor genannten Sachverhalte und der Feststellung einer WA- verträglichen Auswirkungen durch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebiets, die für das angrenzende allgemeinen Wohngebiet keine unzulässigen Immissionsbelastungen mit sich bringen wird, die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Besonders zu würdigen war dabei auch, dass nicht störende gewerbliche Nutzungen in der festgesetzten WA- Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Schneidersäcker bereits ausnahmsweise zulässig sind und ihre Ansiedlung zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen als kommunales Entwicklungsziel auch für dieses Wohngebiet Zielvorstellung war.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit der Unterbringung von „nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben“ in einer ursprünglich als allgemeines Wohngebiet WA gewidmeten Baufläche geschaffen werden. Die gewerblich nutzbare MI₁-Baufläche wird unmittelbar neben der am Baugebiet vorbeiführenden L 525 angeordnet. Hier sind bei entsprechenden Festsetzungen baulicher Maßnahmen zu einem aktiven Schallschutz die geringsten Immissionsauswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf das angrenzende MI₂ und WA-Wohnumfeld zu erwarten.

2.3 Bedarfsermittlung

Bereits im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach- Fahrenbach eine Bedarfsermittlung durchgeführt. Das ausgewiesene und rechtsverbindliche Baugebiet, das nun zur Änderung vorgesehen ist, hatte sich an dieser orientiert. Die von der Änderung betroffenen und verbleibenden 12 Baugrundstücke dienen zur weiteren Abdeckung eines verringerten Wohnbauplatzbedarfs der nächsten Jahre. Der Bedarf für das zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Grundstück im Mischgebiet MI₁ ergibt sich zum einen aus einem anhaltenden Trend der Nachfrage nach Baugrundstücken für Betriebsgründungen und Verlagerungen und zum anderen aus einer konkreten Nachfrage.

2.4 Umgebungsnutzungen und Topografie

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen erschlossene Wohnbauflächen der Baugebiete „Schneidersäcker“ und „Schafäcker“ an. Nach Südwesten schließt sich landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Am östlichen Rand begrenzt die L 525 das Plangebiet. Südöstlich vorgelagert befinden sich Sport und Freizeitanlagen des Ortsteils.

Das Plangebiet liegt auf einer mit 4,5 % leicht nach Westen abfallenden Hangfläche. Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 407 - 413 m ü. NN.

3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für diesen Bebauungsplan sind folgende Vorgaben des Regionalplans und der 1. Flächennutzungsplanfortschreibung zu beachten:

3.1 Regionalplanung

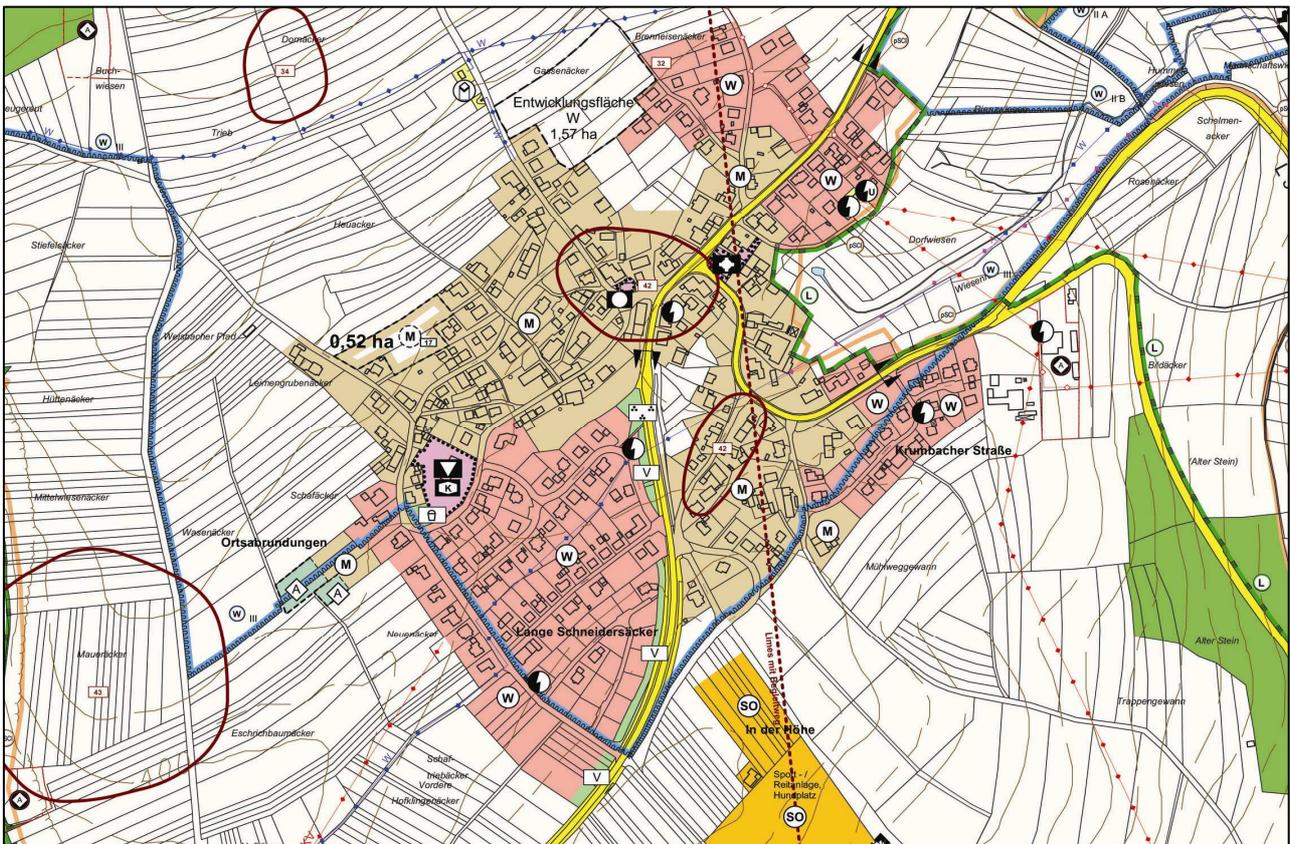
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum ohne Beschränkungen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Über die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach der 1. Fortschreibung gibt der nachfolgend unmaßstäblich wiedergegebene Lageplan Auskunft.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der wirksamen 1. FNP-Fortschreibung - Darstellung unmaßstäblich

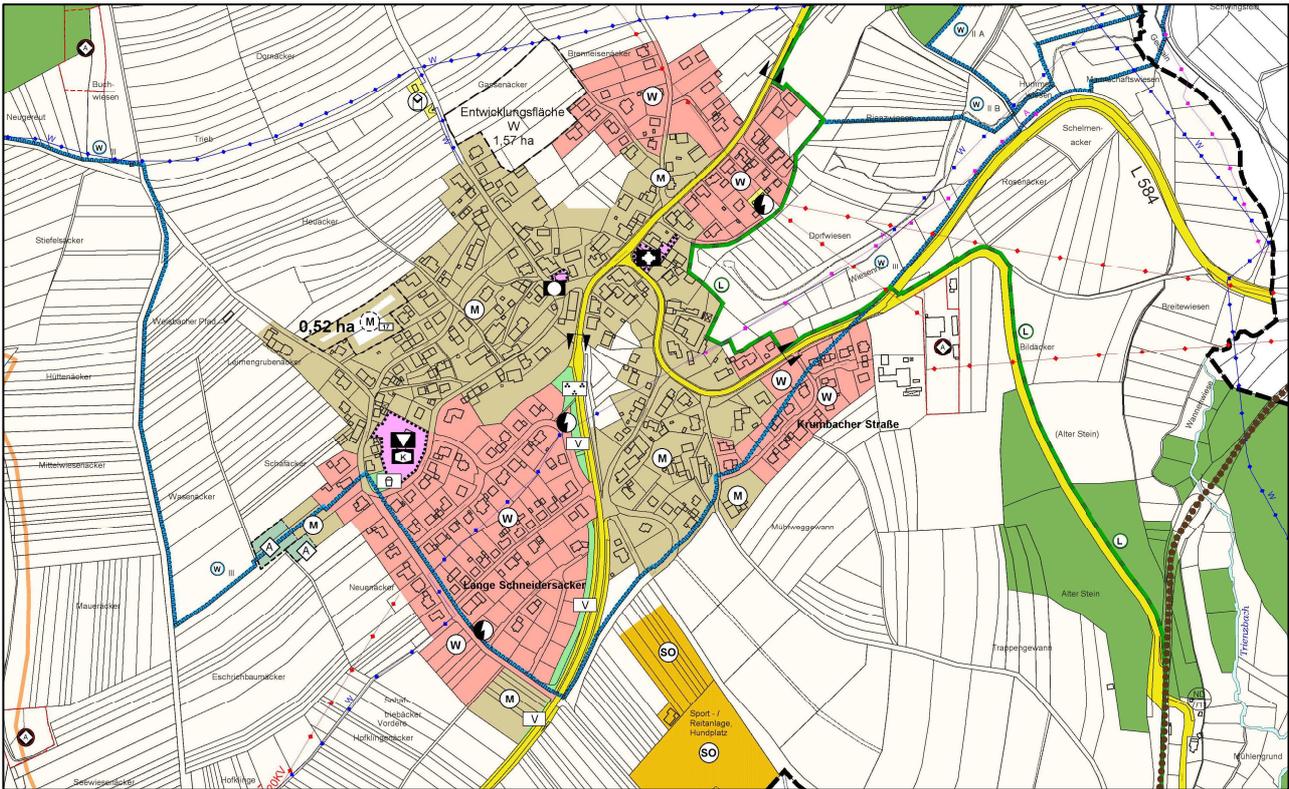


Wegen der bereits zulässigen nicht störenden gewerblichen Nutzung im von der Änderung betroffenen allgemeinen Wohngebiet und unter Würdigung der Planungsziele gemäß Begründung zum rechtsverbindlichen alten Bebauungsplan, könnte die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan noch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird dennoch ein Parallelverfahren durchgeführt und die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Bebauungsplanänderung angepasst. Ein entsprechender Beschluss des gemeinsamen Ausschusses des Verwaltungsverbandes wurde gefasst.

Über die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gibt der auf der nachfolgenden Seite unmaßstäblich wiedergegebene Lageplan Auskunft.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der geplanten Parallelfortschreibung - Darstellung unmaßstäblich



Wegen der im Bebauungsplan zugelassenen nicht störenden gewerblichen Nutzung ist auch auf die ursprünglich wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans, genehmigt am 05.11.1980 zu verweisen, die in einer größeren Teilfläche des westlichen Gebietsrands ein Mischgebiet vorgesehen hatte. Ursprünglich war hier die Entwicklung einer örtlichen, besonders auch dem Gewerbe dienenden Baufläche vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan -Darstellung unmaßstäblich



3.3 Lage im Ortsteil und räumlicher Geltungsbereich

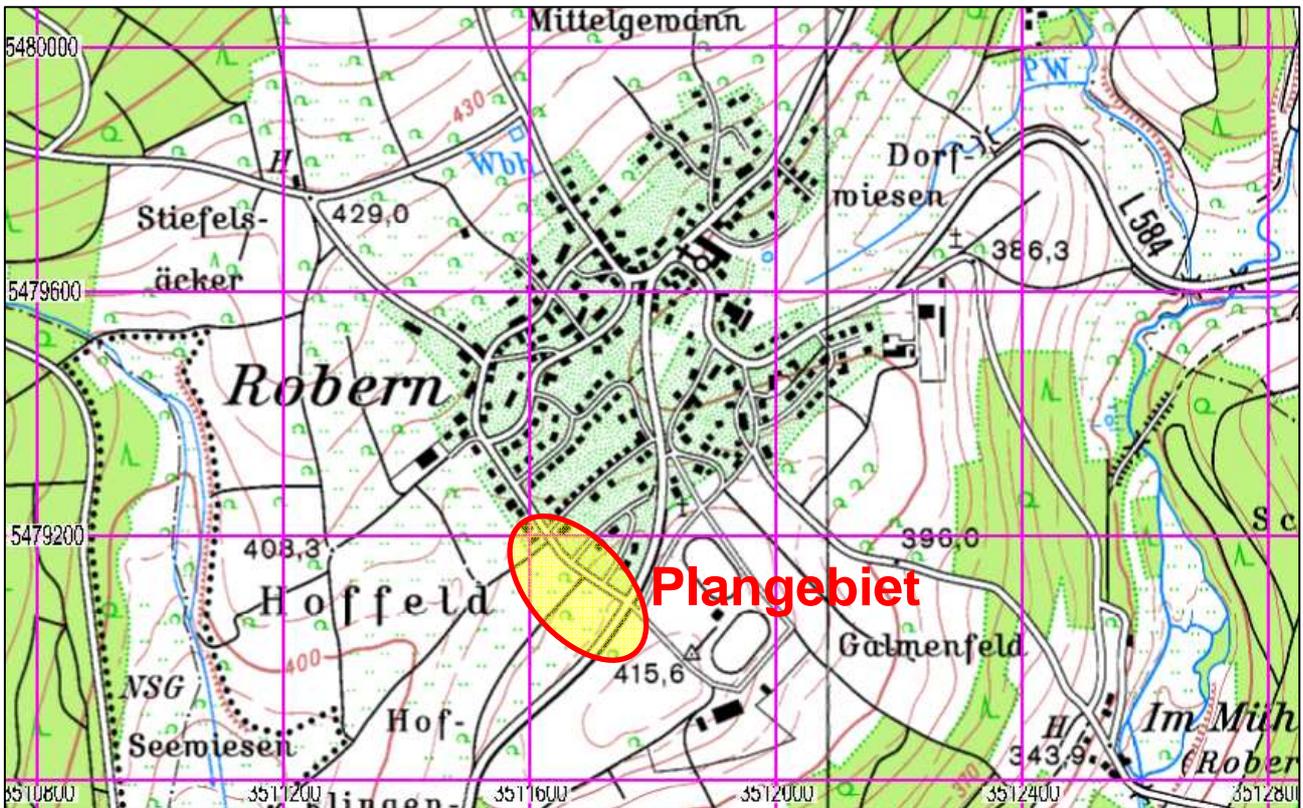
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Robern und besitzt eine Flächengröße von ca. 1,26 ha.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:

Vollständig	Teilweise
713 bis 718 720 bis 724 und 726	33 (L 525) 541 (Ringstraße) 719 (Feldweg) 1232 (Verkehrsgrün mit Lärmschutzwall) 728 (geplanter Feldweg)

Über die Lage des Plangebiets im Ortsteil gibt der nachfolgende unmaßgeblich wiedergegebene Auszug aus der topographischen Karte des Lands Baden-Württemberg Auskunft.

Abbildung 4: Lage im Raum - Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007



3.4 Seitheriger Rechtszustand

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 05.08.1999 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schneidersäcker“. In diesem wurde im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.5 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der von der Planänderung betroffene Teil des Bebauungsplans „Schneidersäcker“ wurde bislang keiner Bebauung zugeführt. Die betroffenen Flächen werden noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Aufhebung bestehender Pläne

4.1 Erforderlichkeit der Aufhebung

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans wird es erforderlich den südwestlichen Rand des Baugebiets „Schneidersäcker“ in seinen bisherigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen aufzuheben.

4.2 Umfang der Aufhebung

Der am 05.08.1999 genehmigt Bebauungsplan wird in dem zuvor genannten Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Schneidersäcker“ neu festgesetzt. Der Umfang der betroffenen Fläche ist aus dem Aufhebungsplan, der den Planunterlagen als Anlage beigefügt wurde, zu ersehen. In dieser Teilfläche werden sämtliche zeichnerischen Festsetzungen neu getroffen. Die schriftlichen Festsetzungen wurden unter weitgehender Berücksichtigung der früheren Regelungen ebenfalls überarbeitet und neu festgesetzt.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bebauungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht bis auf das für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück, wie in der bisherigen Planung, überwiegend eine Bebauung mit Einzelhäusern für den individuellen Wohnungsbau vor. Der gewerblich nutzbare Grundstücksbereich im MI₁ soll wie bisher ebenfalls in offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, bebaut werden, wobei hier mit einer Gebäudelänge von ca. 45 m zu rechnen ist.

Die Höhenentwicklung und Verteilung der Baustrukturen erfolgt unter Beachtung der bestehenden Bebauung an dieser Ortsrandlage und orientierte sich dabei im Wesentlichen an den früheren Festsetzungen.

- Entlang des Südweststrands und am Ostrand werden zur Minimierung der Gebäudeauswirkungen in die angrenzende freie Landschaft auch weiterhin nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Dachgeschossausbau vorgesehen.
- Für die unmittelbar an die Ringstraße angrenzenden Flächen (innere Bebauungszone) wird die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen beibehalten.

Die grünordnerische Konzeption greift die Erforderlichkeit einer den Siedlungsrand einbindenden punktuellen Baumanpflanzung auf. Die ursprünglich für die Anlage eines Lärmschutzwalls vorgesehene Fläche soll hierbei mit einer den Ortseingang betonenden Baumreihe auf einer öffentlichen Grünfläche versehen werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehenden Ringstraße, die die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße hat und zwei davon abgehenden Stichwegen. Auch dies entspricht im Wesentlichen der früheren Planung, wobei aufgrund der größeren Grundstücksbildung im Mischgebiet MI₁ und das dadurch veränderte Grundstücksraster auf den ursprünglich vorgesehenen dritten Stichweg am Westrand verzichtet werden kann.

Für das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück im MI₁-Bereich liegt die Zusage zur Gestattung einer Sonderzu- und Ausfahrt zur L 525 von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 4 vor. Hierdurch kann eine Umfahrt auf einer hier möglicherweise entstehenden Betriebsfläche geschaffen werden, die zur Entlastung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt der Ringstraßeneinmündung beitragen wird. Diese Sondernutzungserlaubnis, die im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt wurde, ist auf eine gewerbliche Nutzung beschränkt und wird erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt des Neckar- Odenwald Kreises erteilt. Technische Bedingungen und Auflagen für den verkehrsgerechten Ausbau der direkten Zufahrt zur L 525 (vgl. § 22 StrG) bleiben dieser Sondernutzungserlaubnis vorbehalten.

Die Gemeinde beabsichtigt auch weiterhin eine bedarfsorientierte Umsetzung des Baugebiets. Hierbei soll die Orientierung an den Bauquartiere erfolgen, die sich durch die Stichwege ergeben. Dabei könnten jeweils sechs Baugrundstücke einer abschnittswisen Erschließung zugeführt werden.

Das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück am Außenrand des Baugebiets, unmittelbar neben der L 525 kommt einer konfliktärmeren Bewältigung der bestehenden und prognostizierten Verkehrsimmissionen zugute. Da der gutachterlich ermittelte Wert des Verkehrslärms einem Mischgebiet entspricht, kann auf die ursprünglich vorgesehene Weiterführung des Lärmschutzwalles verzichtet werden. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Pegellinien des Verkehrslärms wurden im Plan dokumentiert.

5.2 Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte		
<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Anteil in %</i>
Gesamtfläche	12.876	100,0
<i>davon:</i>		
Verkehrsflächen (Fahrbahn/Gehweg)	1.784	13,9
Verkehrsgrün	528	4,1
Feldweg	290	2,3
Nettobauland	10.274	79,8
<i>davon:</i>		<i>(100,0)</i>
WA-Gebiet	5.208	50,7
MI ₁ -Gebiet	2.106	20,5
MI ₂ -Gebiet	2.960	28,8
Sonstige städtebauliche Kennwerte		
Neue Wohnbaugrundstücke	13	
Mittlere Grundstücksgröße (in m ²)	628	
Belegungsdichte bei 1,25 WE/ Bpl. und 2,3 EW/WE	40 EW/ha Bruttobauland	

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben der 1. Flächennutzungsplanfortschreibung, den angrenzenden Baugebietsflächen und den rechtsverbindlichen Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans, wird das Baugebiet auch weiterhin überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bestimmte Nutzungsarten, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden teilweise ausgeschlossen, um intensivere Störungen des Wohnens in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnbauflächen auszuschließen. Es handelt sich hierbei um Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet, die in der bestehenden Planung noch ausnahmsweise zugelassen werden konnten und Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet.

Für die in ein Mischgebiet abgeänderte Teilfläche wird eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen vorgesehen. Hierbei werden nur für das südöstliche Randgrundstück (MI₁) die in einem Mischgebiet zulässigen, „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebe gestattet. Obwohl „nicht störende“ Gewerbebetriebe im angrenzenden WA- Gebiet zulässig sind und bleiben, sollen sie hier nur auf den Rand des Mischgebiets entlang der L 525 begrenzt werden, weil in dieser Gebietskategorie um 5 dB(A) höhere Belastungswerte zu erwarten sind und diese durch die Auswirkungen aus dem Verkehrslärm bereits vorliegen.

Im MI₂ sollen überwiegend Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel Garni) zugelassen werden. Alle anderen Nutzungen werden hier ausgeschlossen. Auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen bleibt auf den von der später ausgeübten Grundstücksnutzung ausgelösten jeweiligen Bedarf begrenzt. Damit sollen nicht gewünschte Störungen im Besonderen durch zusätzliche Emissionen aus dem Betriebsverkehr auf dem MI₁-Grundstück im unmittelbaren Einmündungsbereich in die L 525 vermieden werden.

Die Nutzungsvorgaben entsprechen somit im Wesentlichen den ursprünglich zulässigen Nutzungen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets haben sich jedoch deutlicher in Richtung Gewerbe geöffnet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der angestrebten Bauweisen wurde nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen durchgehend eine Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet MI₂ sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet MI₁ festgesetzt. Aufgrund der Begrenzung der max. Gebäudehöhe konnte auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet werden.

6.3 Bauweise

Als Bauweise wurde eine von der offenen Bauweise abweichende, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Sicherung orts- und landschaftsverträglicher Gebäudehöhen werden diese durch eine maximale Gebäudehöhe in Bezug auf das natürliche Gelände (Urgelände vor Beginn jeglicher Bauarbeiten) begrenzt.

Dabei gilt:

- Einzelhausbebauung am Südwestrand des Plangebiets: maximale Gebäudehöhe 9,0 m
- Einzelhausbebauung an der Ringstraße und den Stichwegen: maximale Gebäudehöhe 11,0 m
- Bebauung mit Pultdach bzw. leicht geneigtem Dach auf dem gewerblich nutzbaren Grundstück am Ostrand: maximale Gebäudehöhe 9,0 m

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse konnte Aufgrund eines Bezugs im Beitragsrecht nicht verzichtet werden.

6.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Stellplätze können auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen bei Senkrechstellung einzuhalten, um die erhöhte Stellplatzzahl auf den Baugrundstücken auch zu gewährleisten.

Zur L 525 ist mit Stellplätzen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Entlang der L 525 dürfen bis zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand keine Garagen und Carports errichtet werden (Auflage des Straßenbaulastträgers).

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, werden hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze zugelassen.

Stellplätze und Garagen sind nur in dem durch die jeweilige Grundstücksnutzung ausgelösten und erforderlichen Bedarf zulässig.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherstellung einer diesem Siedlungsrand angepassten Nutzungsstruktur und einer für den ländlichen Raum typischeren Bebauungsdichte, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

Auch die Dimensionierung des Verkehrsraums der Stichwege ist nicht auf eine höhere bauliche Verdichtung ausgerichtet.

6.6 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise und Empfehlungen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden.
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung.
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen.
- Duldungspflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen entlang des Straßenkörpers.
- Duldungspflicht der Anbringung von Beleuchtungskörpern, Kennzeichen und Hinweisschildern.
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten) und Hinweis auf die konkret bekannte Altlastsituation im Plangebiet.
- Empfehlung zur Anordnung von Regenwasserzisternen und Hinweis zu technischen Maßnahmen und der Anzeigepflicht bei einer Brauchwassernutzung.
- Hinweis auf die in Aussicht gestellte Sondernutzungsvereinbarung für eine direkte ZU- und Ausfahrt zur L 525.
- Hinweis auf die Geologie und das technische Regelwerk bei einem Bau von Erdwärmesonden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs des Baugebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gemeinsam mit dem Bebauungsplan erlassen.

7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Für das Baugebiet werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzung nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25 - 48° bei zweiseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach und Walmach) und Dachneigungen von 15 - 25° bei einseitig geneigten Dächern (z.B. Pultdach, versetztes Pultdach und Pyramidendach) zugelassen. Für gewerblich genutzte Gebäude wird eine Dachneigung ab 7° freigegeben. Es ergeben sich damit große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung. Die jeweils mögliche Dachneigung bestimmt sich durch die maximal zulässige Gebäudehöhe. So ist beim Bau eines zweigeschossigen Gebäudes die Realisierung einer Dachneigung von 48° auszuschließen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbilds der zukünftigen Wohngebäude werden in dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereich Satteldächer, Walmdächer, Pyramidendächer bzw. versetzte, zum Dachrand hin abfallende, Pultdächer festgesetzt.

Entlang des Ostrands des Plangebiets werden in der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen MI₁-Fläche flacher geneigte Dächer von 7° bis maximal 15° zugelassen. Hier soll voraussichtlich ein nach Osten hin ansteigendes Pultdach entstehen.

Für Garagen werden generell geringere Dachneigungen zugelassen.

7.2.2 Dachdeckung

Zur Vermeidung von Störungen des Ortsbilds werden zur Dachdeckung nur nicht reflektierende Materialien zugelassen. Ausgeschlossen bleiben somit hoch engobierte Ziegel die zu starken Reflexionen des Sonnenlichts führen. Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist davon ausgenommen und generell zulässig. Unbeschichtete metallische Dach-eindeckungen werden wegen der damit verbundenen Schwermetallbelastung der Niederschlags-wässer grundsätzlich nicht zugelassen.

7.2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachzonen dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden sowie von 0,75 m zum Dachfirst und zur Dachtraufe sind einzuhalten. Dachaufbau-ten werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugela ssen.

7.2.4 Gestaltung der Fassaden

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind reflektierende sowie extrem dunkle Farbtöne oder Materialien und unbeschichte-te Metallfassaden unzulässig.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

7.3.1 Geländeänderungen

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen in der nur leicht hängigen Topografie werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,0 m be-grenzt. Die dabei entstehende maximale Böschungshöhe beim Zusammentreffen von Aufschüt-tungen und Abgrabungen darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

7.3.2 Einfriedigungen und Stützmauern

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedigungen von Wohngrundstü-cken entlang von Verkehrsflächen als offene Zäune oder Hecken bis max. 1,0 m Höhe auszubil-den. Die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt.

Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu den Fahrbahnrandern im öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Mit Einfriedigungen zum Feldweg hin ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche wird als öffentliche Grünfläche aus-gewiesen.

Im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich der Wohngrundstücke sind nur Holz- oder Maschen-drahtzäune bis 1,2 m Höhe sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Für das gewerblich genutzte Grundstück wird die maximal zulässige Einfriedigungshöhe auf 2,0 m begrenzt. Unzulässig sind geschlossene Einfriedigungen in jeglicher Form.

Stützmauern innerhalb von Baugrundstücken werden bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

Bei lebenden Einfriedigungen sind standortheimische Heckengehölze gemäß der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

Die zum Straßenraum hin liegenden Vorgartenzonen der Wohngrundstücke sind gärtnerisch anzu-legen und zu unterhalten.

Mindestens 20 % des gewerblich genutzten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

7.4 Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zugelassen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten (Artenschutz) ist ein nächtlicher

Dauerbetrieb nicht zulässig. Im Bereich der Straßenabstandsfläche zur L 525 sind diese unzulässig.

7.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Baugebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

7.6 Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen Motorisierungsgrad des ländlichen Raums ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Da das Straßenprofil der vorgesehenen Stichwege nur eingeschränkt geeignet ist ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und grundsätzlich 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche festgesetzt. Bis 50 m² Wohnfläche wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung entstehende Bruchzahlen sind aufzurunden.

8. Grünordnung und Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Das Planvorhaben unterliegt den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierung des BauGB vom 20.04.2004. Danach ist grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) BauGB).

Da es sich bei der vorliegenden Planänderung um eine Überarbeitung einer bereits rechtsverbindlichen Planung handelt, sind nur die Änderungssachverhalte und deren Auswirkungen im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wurde deshalb nach dem allgemeinen Kenntnisstand des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung aus früheren Behördenbeteiligungen vergleichbarer Verfahren durch das Büro für Umweltplanung - Walter Simon ausgearbeitet. Er ist Teil 2 der Begründung.

8.2 Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands der Plangebietserweiterung und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Hierbei ist im Wesentlichen zu berücksichtigen, welche Veränderungen der versiegelbaren Flächen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan entstehen werden. Die potentielle Versiegelung erhöht sich um nur 2 m². Insgesamt wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft entstehen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht notwendig. Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden, der dem Bebauungsplankonzept als Anlage beiliegt.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen des Planänderungsverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungs- durchführung berührt werden.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Walter Simon erarbeitet. Demnach treten Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten bei Einhaltung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen nur von Oktober-Februar) nicht ein. Hierzu wurde nach Aufforderung durch die untere Naturschutzbehörde eine entsprechende Festsetzung nach § 9 BauGB getroffen.

8.4 Konzept der Grünordnung

Die Grünkonzeption soll vorrangig eine Minderung der optischen Auswirkungen der zukünftigen Wohngebäude zur freien Landschaft hin bewirken. Hierzu ist eine punktuelle Randeingrünung durch großkronige Bäume entlang des südwestlichen und östlichen Gebietsrands vorgesehen.

Entlang der L 525 soll eine Baumreihe angepflanzt werden, die gleichzeitig auch den beginnenden Ort signalisieren soll.

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

- Vorgabe von punktuellen Pflanzgeboten auf privaten Baugrundstücken.
- Festsetzung einer Baumreihe auf einer öffentlichen Grünfläche entlang der L 525.
- Begrünung von mindestens 20 % der gewerblich genutzten Baugrundstücksfläche im MI₁.
- gärtnerische Anlage und Unterhaltung der straßenzugewandten Vorgartenflächen im MI₂ und WA.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung für die Straßenbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtungen auf privaten Grundstücksflächen.
- Untersagung eines nächtlichen Dauerbetriebs von nicht der Sicherheit dienenden Außenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken und von Werbeanlagen.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen für Gehwege und bei Hof-, Stellplatz-, privaten Wege- und Terrassenflächen.
- Empfehlungen zu Regenwasserrückhaltung der Niederschlagswässer aus den Dachflächen mit Nutzung zur Gartenbewässerung.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten grünordnerischen und ökologisch wirksamen Maßnahmen gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des grünordnerischen Beitrags kann von einer weitestgehenden Kompensation der durch die Änderung entstehenden zusätzlichen Versiegelung ausgegangen werden.

9. Immissionsproblematik

9.1 Immissionen aus dem Verkehrslärm der L 525 und Erforderlichkeit Lärmschutzwall

Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 1998 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Unter Zugrundelegung der zu schützenden Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets ergab sich die Notwendigkeit zur Anordnung eines Lärmschutzwalls und für weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden der ersten Baureihe hinter dem Lärmschutzwall. Dieser wurde für das bereits erschlossene Teilgebiet nördlich der Ringstraße bereits realisiert.

Bei der Überprüfung der Anwendbarkeit dieser früheren Immissionsprognose fiel auf, dass der Verkehr nicht wie prognostiziert um 20 % zugenommen hat, sondern auf der L 525 einen Rückgang von 15 % in der Verkehrszählung 2005 gegenüber 1995 aufweist. Insoweit kann dieses Gutachten auch heute noch als gültig und anwendbar angesehen werden. Korrekturen am Inhalt und an den Bewertungsaussagen wurden deshalb nicht vorgenommen.

Durch die beabsichtigte Änderung der südlichen, noch nicht baulich genutzten Randflächen dieses ursprünglichen Allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet ergibt sich eine höhere Zulässigkeit in der Immissionsbelastung aus dem Verkehrslärm für diesen Flächenbereich. Unter Berücksichtigung der Pegeldarstellungen des Lageplans auf der Seite 19 des Gutachtens, ist festzustellen, dass die zulässigen Grenzwerte der RLS 90 und auch die deutlich niedrigeren Richtwerte der DIN 18005 eines Mischgebiets nicht überschritten werden. Darüber hinaus baut sich der Schallpegel bereits nach einem Abstand von 40 m zum Rand der L 525 (Beginn des MI₂) auf den Richtwert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet ab. Die beiden Pegellinien wurden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Als Fazit ist festzustellen, dass es keine Erforderlichkeit zur Fortsetzung des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalls für den zur Änderung in ein MI- Gebiet vorgesehenen Teilbereich mehr gibt. Hinzu kommt, dass über eine bereits gegebene Einhaltung von Grenzwerten hinaus, durch die geplante, parallel zur Straße ausgerichtete, Gewerbehalle ein deutlicher Abschirmungseffekt für die westlich nachfolgende Wohnbebauung entstehen wird. Diese war immissionsrechtlich jedoch nicht weiter zu würdigen.

Zur Ergänzung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalls gegenüber dem bereits erschlossenen Wohngebiet am Meisenweg wird empfohlen und festgesetzt, diesen auf der vorhandenen Verkehrsgrünfläche auf 16 m Länge um eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand (Höhenbezug ist der angrenzenden Straßenrand der Ringstraße) zu ergänzen, um den Schutz des dortigen Wohngebäudes Meisenweg 25, zur Straßenanbindung der Ringstraße an die L 525 gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich zu verbessern.

Ein ausreichender Schutz vor dem Verkehrslärm ist damit gegeben.

9.2 Immissionen aus gewerblicher Nutzung

Nach dem Ausschluss besonders störanfälligen Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 6 der BauNVO im MI₁ kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der hier zu Grunde zulegenden Grenzwerte der TA-Lärm von gewerblichen Emissionen keine störenden Einflüsse auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet entstehen werden. Hinzu kommt, dass durch besondere bauliche Maßnahmen im Sinne eines aktiven Schallschutzes durch bauliche Maßnahmen, wie die tür- und torlose Ausbildung der Gebäudefassade zur Ringstraße und zur nördlich und nordwestlich nachfolgende Wohnbebauung hin und die zwingende Vorgabe von ausreichend schallgedämmten Außenbauteilen und Fenstern in den zum Wohnen hin liegenden Gebäudefassaden, sowie der zur L 525 hin vorgesehenen innerbetrieblichen Verkehrsflächen, ein unzulässiger Lärmaustritt in diese Richtungen auszuschließen ist. Hinzu kommt noch die Festsetzung der dem Gewerbebetrieb zuzuordnenden Wohnnutzung unmittelbar neben der Ringstraße als weiterer Abstandpuffer.

9.3 Festsetzungen und bauliche Regelungen zum Schallschutz aus gewerblicher Nutzung

Die zuvor genannten baulichen Ausführungen zur Schaffung eines aktiven Schallschutzes an gewerblichen Gebäuden führten zu Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB.

Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen und Belichtungen) sind im MI₁-Bereich derart schallgeschützt auszuführen, dass auf das Wohnumfeld des angrenzenden Wohngebiets (WA) keine wesentlichen Störungen zukommen. Die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierten Belüftungen, offenbaren Belichtungen, Türen und Toren werden nicht zugelassen. Lagereichtungen im Freien sind unzulässig.
- Im Rahmen des Bauantrags ist bei der Errichtung emittierender Anlagen durch ein Immissions- und Schallschutzgutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachzuweisen.

Durch die verbindlich vorgeschriebene Nachweispflicht der Einhaltung von Immissionsrichtwerten bei emittierenden Anlagen ist in Verbindung mit der Anwendung der TA-Lärm sichergestellt, dass

ausreichend schalldämmende Materialien bei der Wahl der Außenbauteile und schallschützender weiteren Einrichtungen verwendet werden.

Ergänzend wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich nach den Kriterien der TA-Lärm. Nach der TA-Lärm Ziff. 6.1 gilt als einzuhaltender Immissionsrichtwert im Mischgebiet/Wohngebiet für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 60/55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) bei Nacht. Nach Ziff. 6.2 der TA-Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und bei Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.
- Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgängen die im Wohnumfeld zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten, sollte im Freien unterlassen werden. Diese sollten entsprechend umhaust, abgeschirmt oder in das Innere des Gebäudes verlegt werden.

Darüber hinaus wurde für dieses gewerbliche Grundstück eine Zufahrtsregelung getroffen, die auch die Betriebsflächennutzung für Beschäftigte, Besucher und den gesamten handwerklichen Verkehr auf die Seite zur L 525 hin fixiert. Die festgelegte Zufahrt zur Ringstraße darf maximal 22 m vom Rand der L 525 entfernt sein, damit der erweiterte Lärmschutzwall hier noch zur Wirkung kommt. Weitere Zufahrten auf die gewerblich genutzte Fläche im MI₁ entlang der Ringstraße werden durch ein Zu- und Ausfahrtverbot verbindlich ausgeschlossen. Die im Plan festgesetzten Zufahrtsbereiche wurden der jeweiligen Nutzungsart zugeordnet. Immissionsminderung kommt hinzu, dass zwischenzeitlich ein Sondernutzungsrecht für eine Zu- und Ausfahrt aus der betrieblichen Verkehrsfläche unmittelbar auf die L 525 vom Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Karlsruhe) bei einer gewerblichen Nutzung zugestanden wurde. Diese ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen auszusprechen und kann nicht Gegenstand einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplanverfahren sein. Im Bebauungsplan wurde diese deshalb auch nur nachrichtlich dargestellt.

Insgesamt ist damit in einem hohen Maß der Vermeidung von Gewerbelärm durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungsregelungen Rechnung getragen worden.

9.4 Immissionen aus dem Sportlärm

Die bestehenden Sportanlagen wurden in der Schallimmissionsprognose ebenfalls bewertet. Als Ergebnis wurde seinerzeit festgestellt, dass die bestehenden Nutzungen der Sportplätze sich nicht störend auf das geplante Baugebiet auswirken und aus Sicht des Schallschutzes als unkritisch zu sehen sind.

10. Altlasten

Altlasten in Form von Altlablagerungen oder Verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

11. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Ein Wasserschutzgebiet III der örtlichen Wasserversorgung grenzt jedoch südlich unmittelbar an und greift geringfügig in die Verkehrsgrünfläche des Lärmschutzwalls ein. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht zu beachten.

12. Verkehrserschließung

12.1 Konzept der öffentlichen Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz erfolgt auch weiterhin über die als innerörtlicher Hauptstraße fungierende Ringstraße. Hier ist am bestehenden Konzept keine Änderung vorgesehen.

Auch die durch einen entsprechenden Vertrag mit der Straßenbaubehörde bereits vorsorglich geregelte spätere Nachrüstung des Knotenpunktes der Straßenanbindung durch eine Linksabbiegespur wurde nachrichtlich im Bebauungsplankonzept dargestellt und beibehalten. Ein Ausbau dieser Linksabbiegespur ist nur dann erforderlich, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs durch diese Einmündung festgestellt werden oder sich der Knotenpunkt als unfallträchtig erwiesen hat.

Die südöstliche Randzone wird durch zwei Stichwege von jeweils etwas mehr als 40 m Tiefe erschlossen. Auf einen ursprünglich vorgesehenen, weiteren kurzen Stichweg am Westrand des Plangebiets, kann durch die Verschiebung des Bebauungsrasters verzichtet werden.

Durch die Änderung des Verkehrskonzepts hat sich die Verkehrsfläche deutlich reduziert. Hierdurch können Kosten von ca. 50.000 € eingespart werden. Unter Berücksichtigung des Verzichts auf den Lärmschutzwall ergibt sich ein Flächengewinn für bauliche Nutzungen von ca. 300 m².

Ein Sondernutzungsrecht, das für eine Zu- und Ausfahrt aus der betrieblichen Verkehrsfläche des MI₁ unmittelbar auf die L 525 vom Straßenbulasträger zugestanden wurde und zur Entlastung des gewerblichen Verkehrsanteils auf der Ringstraße führt, wurde im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt. Durch diese Zufahrt wird eine direkte Zu- und Ausfahrt und eine Durchfahrtsmöglichkeit eröffnet und ein verkehrsgefährdendes Zurückstoßen des Schwerlastverkehrs bei gewerblicher Nutzung in die Ringstraße, der auf der Fläche vor der geplanten Halle nicht wenden kann, vermieden.

12.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Ringstraße muss als innerörtlicher Hauptverkehrsstraße für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei geschwindigkeitsreduzierter Fahrweise von 30 km/h ausgebildet werden. Sie erhält, wie bereits in der früheren Planung festgesetzt, ab der Einmündung des ersten Erschließungsweges einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite. Auf der gegenüberliegenden Seite ist zur Sicherung des Lichtraumprofils ein Schrammbord von 25 cm vorgesehen.

Die Stichwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Anliegerwege ohne Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr mit insgesamt 5,25 m Breite inklusive 25 cm seitlichen Schrammborden vorgesehen.

12.3 Anschluss der Feldwege an die Verkehrsflächen

Der unbefestigte Feldweg der angrenzenden Feldlage wird am Baugebietsrand über das Flurstück Nr. 728 nach Westen hin, an den dort an das Baugebiet angrenzenden, befestigten Feldweg angebunden. Hierdurch entfällt eine in der ursprünglichen Planung noch gegebene Mitbenutzung einer gemischten Verkehrsfläche.

12.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die bei der Herstellung der Straßen entstehenden Böschungen dürften nur ein geringes Ausmaß haben, da mit 4,5 % Geländeneigung und einer Oberflächenanpassung an das Gelände keine wesentlichen Eingriffe entstehen werden. Auf eine Darstellung von Böschungen wurde verzichtet.

13. Technische Ver- und Entsorgung

13.1 Entwässerung

Der Aufbau eines nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg anzustrebenden Trennsystems kann wegen nicht unmittelbar angrenzender Vorflut nur sehr schwierig realisiert werden. Es ist dennoch vorgesehen, das anfallende Regenwasser in einen parallel zur Mischwasserkanalisation vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Niederschlagswässer aus Dachflächen- und befestigten Verkehrs- und Hofflächen sind deshalb getrennt zu erfassen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist beabsichtigt über den nördlich angrenzenden Feldweg zum Seebach hin einen Regenwasserkanal zu verlegen, um die nicht verschmutzten Niederschlagswasser den dort angrenzenden Feuchtgebieten und dem Gewässerbereich zuzuleiten. Über die Erforderlichkeit einer Retention, die außerhalb des Plangebiets zu liegen käme ist im Rahmen der späteren konkreten Erschließungsplanung noch zu entscheiden. Grundsätzlich stünde hierfür das gemeindeeigene Flurstück Nr. 728 zur Verfügung.

Zusätzlich wird die Anordnung von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen. Um die negativen Folgen von Versiegelungen zu mindern, wurde die Herstellung der Gehwege und privater Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit keine Besorgnis des Schadstoffeintrages besteht, zwingend vorgeschrieben.

13.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasser- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Fläche liegt am Rande eines Wasserschutzgebiets der Zone III. Eine derzeit nicht genau bekannte Lage einer Wasserversorgungsleitung im Feldweg Flurstück Nr. 727 in Richtung des Friedhofes ist noch zu erfassen und in den Bebauungsplanunterlagen zu dokumentieren.

13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt im Kabelnetz. Eine zur Versorgung erforderliche Umspannstation befindet sich bereits am Rand des Plangebiets im angrenzenden Bebauungsplan.

14. Kosten der ergänzenden Erschließungsmaßnahmen

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als grobe Schätzung angesehen werden. Die Kosten enthalten nicht die später vorgesehene Regenwasserableitung und keinen Grunderwerb da von einer Schaffung der öffentlichen Grundstücke im Rahmen der Bodenordnung ausgegangen wird.

14.1 Erschließungskosten

Für das Baugebiet werden derzeit noch keine konkreten Fachplanungen erstellt. Die nicht endgültig hergestellte Ringstraße wurde zur Hälfte dem noch zu erschließenden Baugebiet zugeordnet.

Kostenschätzung (Bruttobaukosten inkl. Baunebenkosten von ca. 17%)	
Ergänzende Erschließungsmaßnahmen	Kosten in €
Straßenbau (Erschließungsstraßen, Gehwege, Verkehrsgrün)	125.000
Ergänzung der Entwässerung	35.000
Ergänzung der Wasserversorgung	30.000
Erweiterung des Lärmschutzwalls	5.000

Ausgleichsmaßnahmen	5.000
Gesamtkosten	200.000
Anrechenbares Nettobauland im m²	10.425
Ergänzender Erschließungsaufwand je m² Nettobauland	19,20 €

15. Angaben zur Planverwirklichung

15.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung des Baugebiets soll im Messbriefverfahren erfolgen, da die Gemeinde anstrebt, bei Bedarf und Nachfrage alle Grundstücke im Baugebiet zu erwerben. Die Erwerbskosten für die Erschließungsanlagen werden dann dem Erschließungsaufwand zugeordnet. Bei einem Scheitern des freien Erwerbs, soll ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet werden.

15.2 Zeitliche Umsetzung

Derzeit soll vorerst lediglich die Teilfläche des Mischgebiets MI₁ baulich umgesetzt und ergänzend sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen werden.

Die Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen hängt von der örtlichen Nachfrage ab und wird voraussichtlich in bedarfsorientierten Abschnitten (max. 2) erfolgen.

Aufgestellt:
Fahrenbach, den 19.12.2011

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER
IFK – INGENIEURE
Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2011 überein.

Fahrenbach, den 13.01.2012

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....

Teil 2

Umweltbericht