Anlage 1

GEMEINDE
SCHEFFLENZ
Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Mittelstraße“

Gemarkung Mittelschefflenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 28.11.2022

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de
IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 5
4. Übergeordnete Planungen 5
4.1 Vorgaben der Raumordnung 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Schutzgebiete 7
5. Bauflächenbedarfsnachweis 9
6. Plankonzept 9
6.1 Städtebauliches Konzept 9
6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 10
6.3 Plandaten 10
7. Planinhalte 11
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
7.2 Örtliche Bauvorschriften 13
7.3 Nachrichtliche Übernahmen 14
8. Auswirkungen der Planung 15
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 15
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 16
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 17
8.4 Hochwasserschutz und Starkregen 18
8.5 Immissionen 18
9. Angaben zur Planverwirklichung 18
9.1 Zeitplan 18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelstraße“ ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf nach Wohnbauland unterschiedlicher Wohnformen im Ortsteil Mittelschefflenz zu decken. Der Gemeinde Schefflenz stehen derzeit keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Mittelschefflenz zu entwickeln und attraktive, ca. 6-7 ar große Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus sollen zwei Bauplätze für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen werden, um unterschiedliche Wohnformen zu schaffen.

Es soll dabei an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung ermöglicht werden mit einer maßvollen Verdichtung am Ortsrand. Die Neubebauung soll sich dabei an den städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes und der Ortslage orientieren und sich ausreichend in das vorhandene Gelände einfügen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Der förmliche Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2019 gefasst und am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die für das Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.950 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Zuge dessen nicht erforderlich und aus diesem Grund nicht durchgeführt. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange werden diese dennoch in einem gesonderten Bericht betrachtet.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 450 m südwestlich des Ortskerns von Mittelschefflenz südöstlich der „Mittelstraße“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 7299, 7300, 7301 (t) und 7028 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.

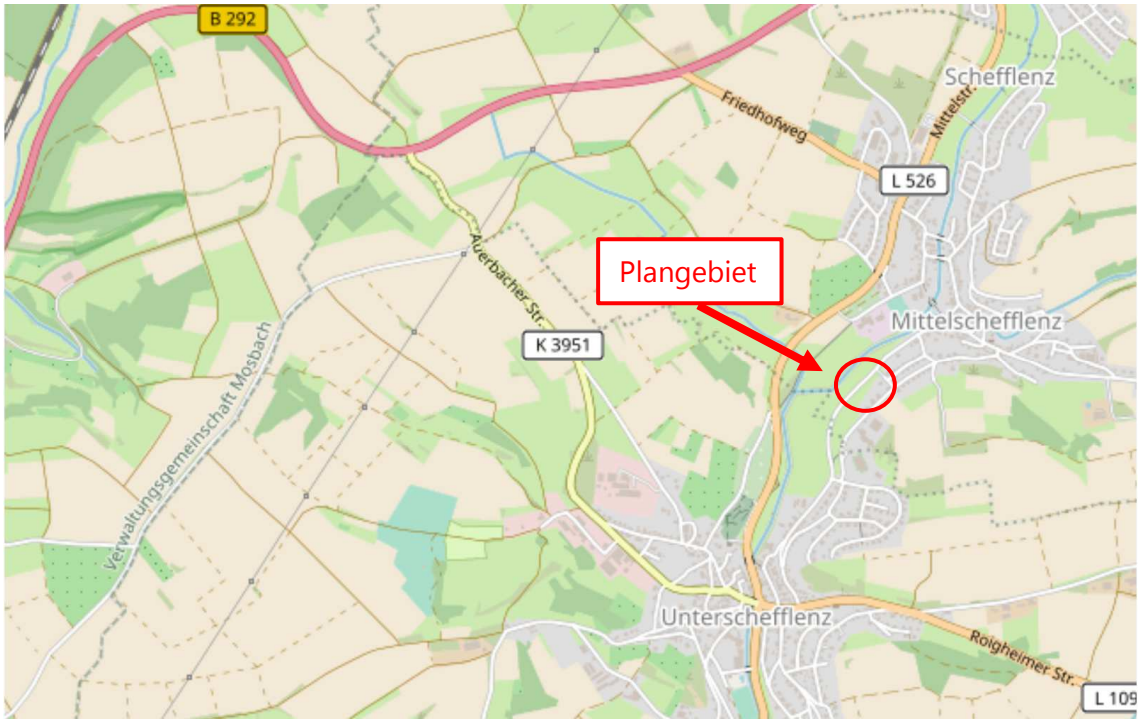

Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die „Mittelstraße“ und der „Untere Herrlichweg“ an das Plangebiet an. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch die „Mittelstraße“ begrenzt. Im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Östlich und nordöstlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung von Mittelschefflenz.

In der näheren Umgebung in etwa 70 m Entfernung südöstlich des Plangebietes befindet sich die Schefflenztalschule bestehend aus Grundschule und Werkrealschule. Hier befindet sich auch der Polizeiposten von Schefflenz. Südlich daran angrenzend befindet sich in etwa 160 m Entfernung die „Schefflenzhalle“ sowie in etwa 230 m Entfernung der Gemeindekindergarten „Sonnenschein“. Nördlich des Plangebietes befindet sich, getrennt durch die Bachaue der „Schefflenz“ in etwa 140 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring“.

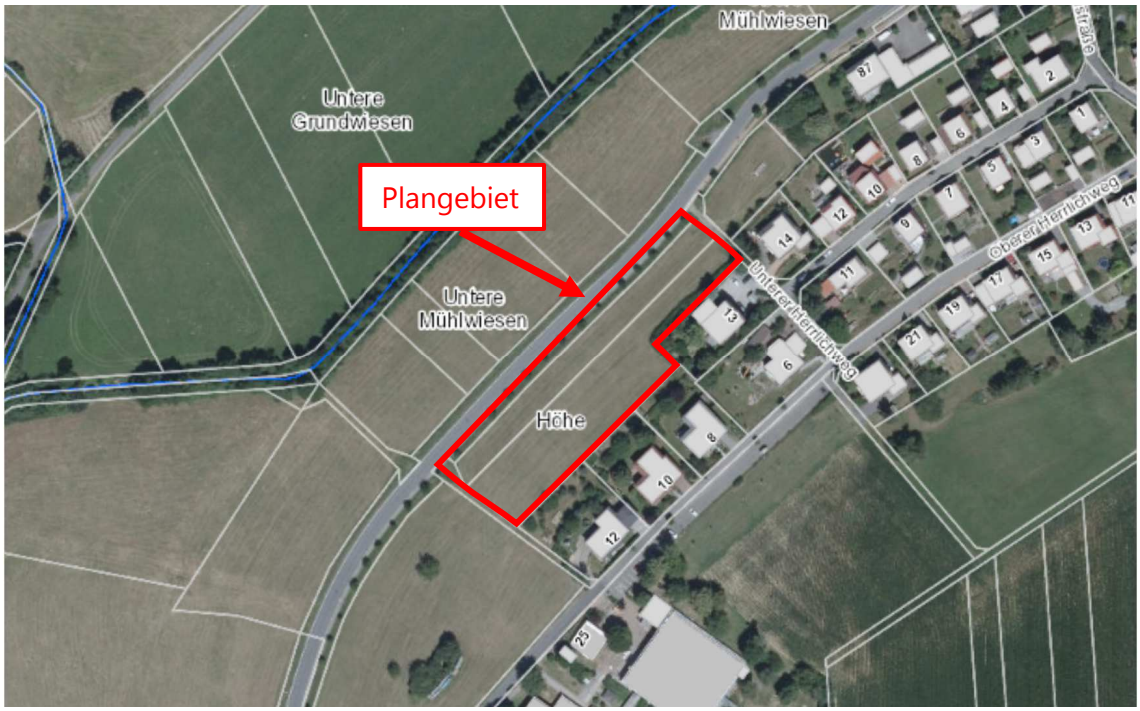

Abb. 2: Luftbild (Quelle:LUBW)

Abb. 3: Blick von Süden in Richtung Plangebiet (Quelle: IFK)

Abb. 4: Blick von Norden nach Süden entlang der Mittelstraße (Quelle: IFK)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 274,5 -281,5 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Nordwesten gleichmäßig ab.

Im Plangebiet werden Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Fließerde aus Material des Mittleren und Unteren Muschelkalks auf Karbonat- und Mergelstein als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Mittelstraße“. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht sowohl in Richtung Mittelschefflenz mit Anbindung an die L 526 als auch nach Süden in Richtung Unterschefflenz mit Anbindung an die L 1099, L 526 und die K 3951.

Technische Ver- und Entsorgung

Nördlich des Plangebietes in der „Mittelstraße“ befindet sich ein Mischwasserkanal der Gemeinde Schefflenz.

Durch die bereits angrenzende Bebauung sind Strom- und Wasserleitungen in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ Zusätzlich befindet sich eine kleine Teilfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Herlich“. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelstraße“ sollen die beiden bestehenden Bebauungspläne in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden.

Für den nördlichen Bereich des 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 ist die Gemeinde Schefflenz dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und zählt zum Mittelbereich Mosbach.

Sie liegt den Entwicklungsachsen Heidelberg – Neckargemünd -Eberbach – Mosbach (-Neckarsulm) und Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (-Tauberbischofsheim) am nächsten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet in einem bestehenden Siedlungsbereich Wohnen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wird im Regionalplan eine Regionale Straßenverbindung (N) festgesetzt. Im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße verläuft diese nun nicht mehr entlang des Plangebietes durch des Ortskern von Mittelschefflenz, sondern verläuft nördlich der „Schefflenz“.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

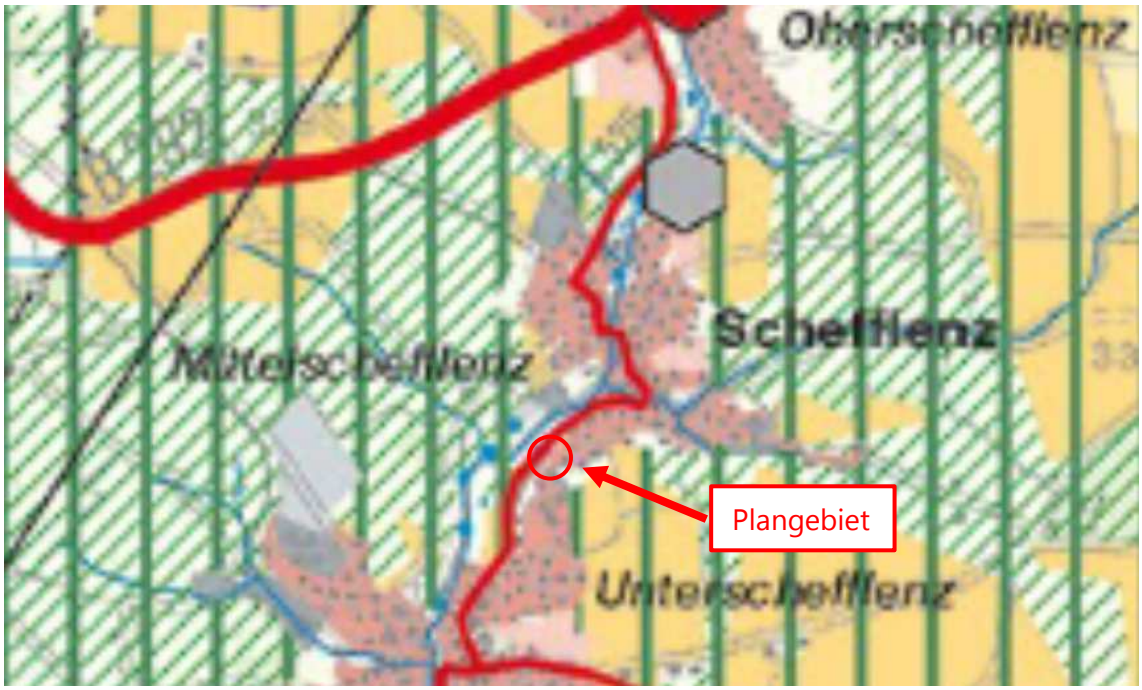

Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal" verfügt über eine mit Datum vom 20.01.2003 rechtswirksam gewordene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Gemäß den Bestimmungen des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

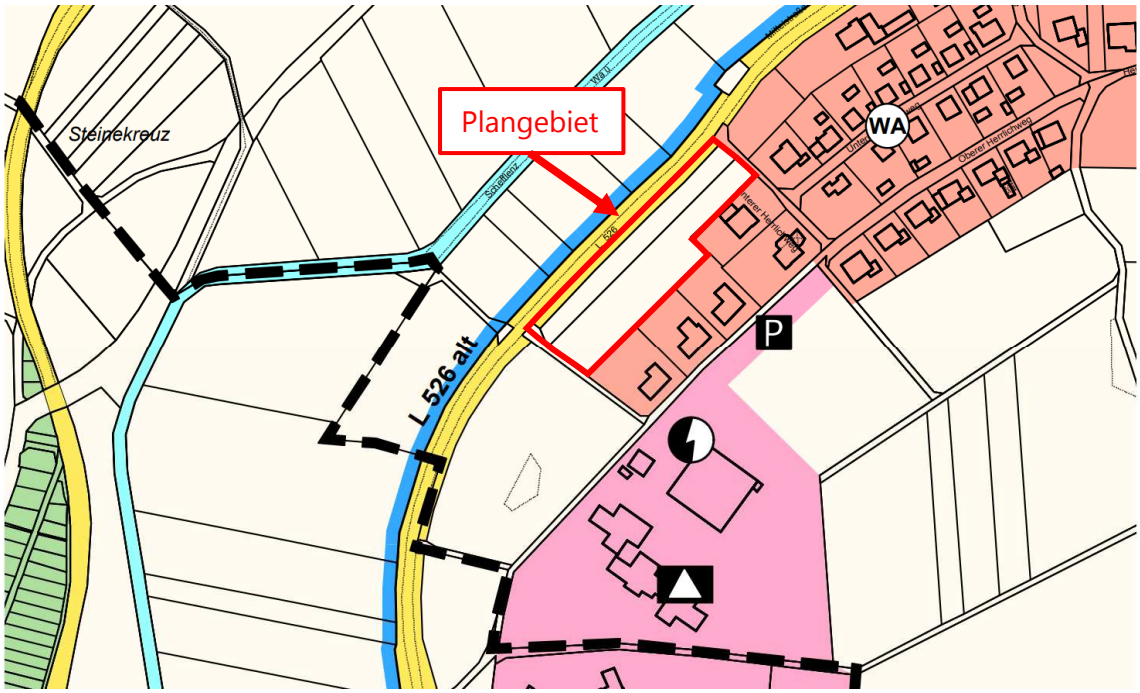

Abb. 6: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

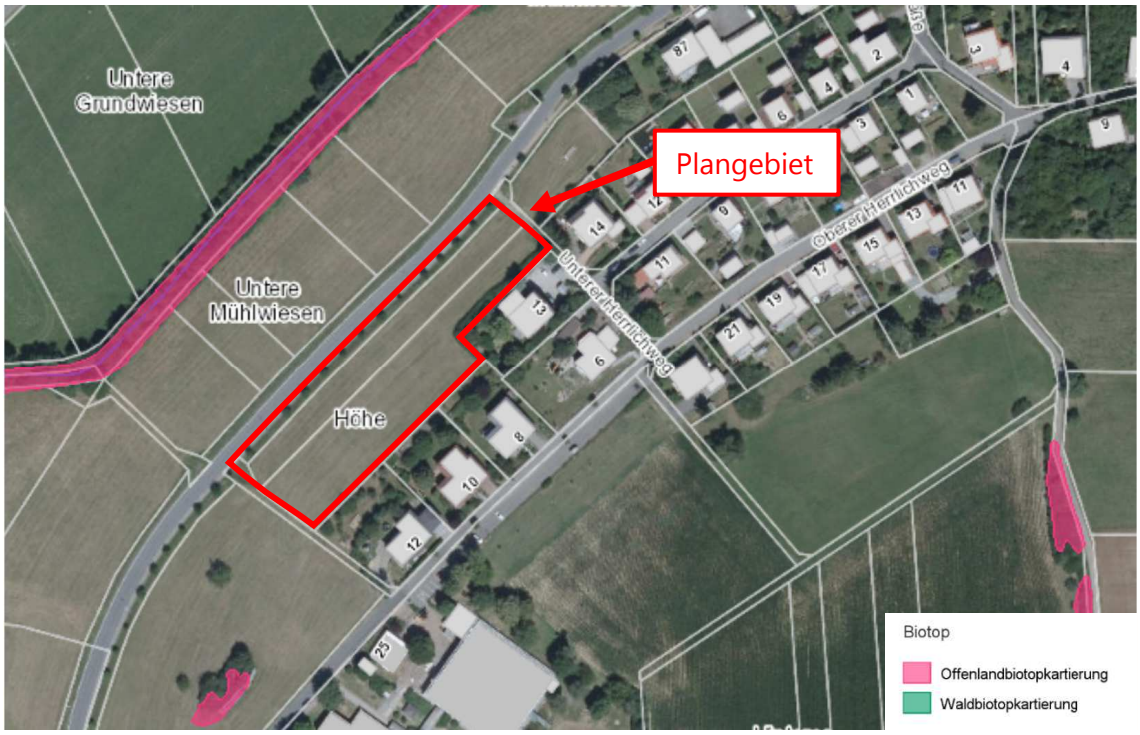

Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Nordöstlich des Plangebietes in etwa 60 m Entfernung befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Auwald an der Schefflenz südlich von Mittelschefflenz“.

Südlich in 60 m Entfernung befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke zwischen Unter- und Mittelschefflenz“.

Ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung der beiden Offenlandbiotopkartierung erfolgt nicht bzw. ist nicht zu erwarten.

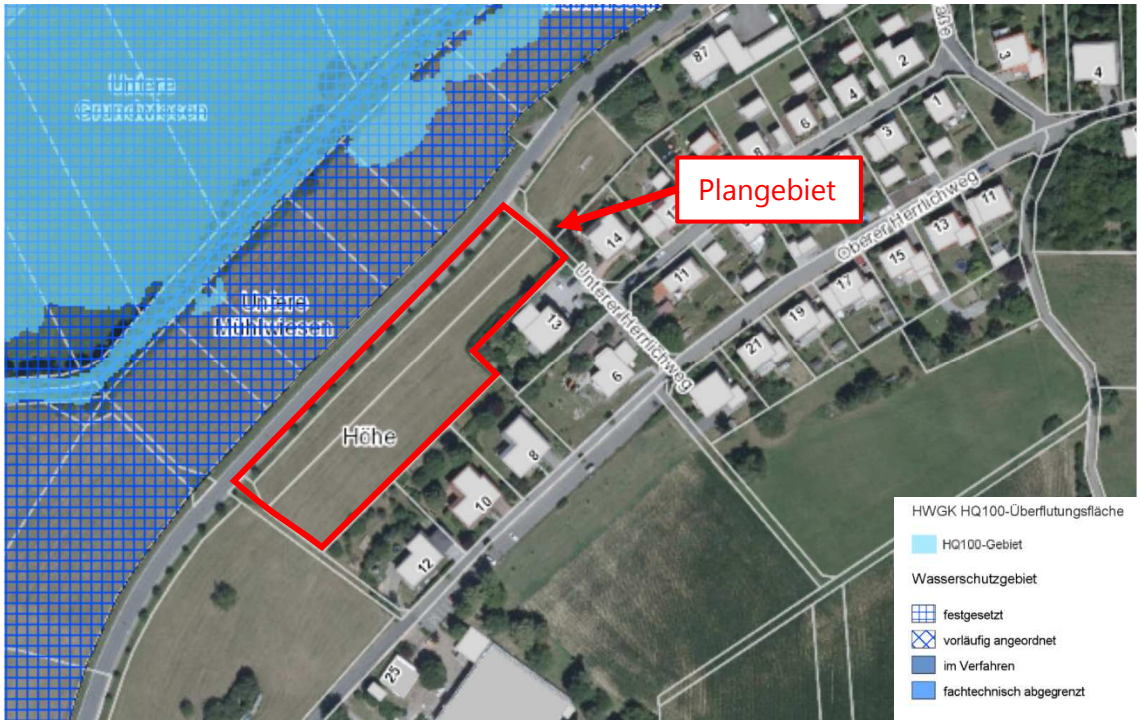

Abb. 8: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Das Plangebiet in etwa 15 m Entfernung der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kreuzwiesenquelle“ (02.11.1989). Eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung ergibt sich durch geplante Nutzung im Plangebiet nicht.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100

In etwa 50 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich das HQ_{100} Überschwemmungsgebiet der „Schefflenz“. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind zum einen aufgrund der Entfernung und zum anderen aufgrund des im Osten ansteigenden Geländes nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser lediglich im Zuge der Berichtigung anzupassen ist. Dadurch entfällt die Notwendigkeit eines formellen Wohnbauflächenbedarfsnachweises gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg.

Jedoch ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen. Hierzu dienen die nachfolgenden Ausführungen:

In der Gesamtgemeinde Schefflenz gibt es keine Bauplätze für den anhaltenden örtlichen Bedarf, die für die Bebauung mit Einzel- und/oder Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Die vorhandenen freien Bauplätze in der Gemeinde befinden sich alle in privater Hand. Die Gemeinde selbst besitzt keine Bauplätze mehr, die veräußert werden können.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist jedoch konstant gegeben. Im Durchschnitt erhält die Gemeinde etwa eine Anfrage pro Woche.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes für den örtlichen Bedarf deshalb zwingend erforderlich.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Plangebiet soll angepasst an die bestehende Bebauung in Mittelschefflenz ein Wohngebiet in arrondierender Form mit zur Ortslage hin aufgelockertem Charakter und Einzelhausbebauung entstehen. Dabei werden vier Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung im direkten Anschluss an den aktuellen Ortsrand geschaffen. Am westlichen Gebietsrand sollen in Anlehnung an die dichtere Bebauung des Ortskerns zwei Mehrfamilienhausbauplätze entstehen, um die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen zu erfüllen. Die Bebauung fügt sich, gesichert durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, harmonisch in das Landschaftsbild und die bestehende Topographie von Mittelschefflenz ein.

Das Plangebiet wird hangparallel durch die bestehende „Mittelstraße“ erschlossen. Angrenzend an das Plangebiet besteht durchgehend entlang der „Mittelstraße“ ein Gehweg, welcher das Plangebiet fußläufig anbindet. Entlang des bestehenden Gehwegs und der Verkehrsgrünfläche wurden die bereits vorhandenen Bäume teilweise zum Erhalt vorgesehen. Um die Versiegelung so geringfügig wie möglich zuhalten wurden bereits Ein-

und Ausfahrtsbereiche für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Bei den Einfamilienhausbauplätzen wurden diese enger gefasst, um die Versiegelung zu reduzieren. Bei den geplanten Mehrfamilienhausbauplätzen sind diese großzügiger angeordnet, um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und deren Befahrbarkeit zu sichern.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind weitere Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die mit den Erhaltungsgeboten entlang der Verkehrsgrünflächen für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sorgen.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende „Mittelstraße“ direkt ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen im Verkehrsraum möglich.

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

Die Entwässerung des Plangebietes kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Mittelstraße“ erfolgen.

Eine mögliche Einleitung des Niederschlagswassers in die „Schefflenz“ wurde aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewässer durch das Ingenieurbüro Sack und Partner geprüft. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass dies nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Es ist daher vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser an den in der „Mittelstraße“ vorhandene Mischwasserkanal anzuschließen. Gleichzeitig wird eine Retention bzw. Rückhaltung auf den privaten Baugrundstücken für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft. Diese ist gegeben. Die Straßen angrenzend an das 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.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.348 m²	100,0 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	4.875 m²	91,2 %
Verkehrsflächen	472 m²	8,8 %
davon: Verkehrsgrün	472 m²	8,8 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke		6
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	4
	Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Wohneinheiten (WE)*		37,8
Bruttowohndichte **		70,7

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH/ 6 Wohneinheiten je MFH und 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Um Nutzungsunverträglichkeiten und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entsprechend dem Orientierungswert für Wohngebiete laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Einfamilienhausbauplätze orientiert an der bestehenden Bebauung auf zwei Vollgeschoss festgesetzt. Um eine ausreichende Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe bei einer Flachdachbauweise zu ermöglichen wird bei den beiden Mehrfamilienhausbauplätzen die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden

durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt, sodass sich die Gebäude verträglich einfügen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m für die Baugrundstücke mit Einfamilienhausbebauung sowie auf 12,00 m für die Baugrundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung begrenzt. Bei Ausführung der beiden Mehrfamilienhäuser in Flachdachbauweise reduziert sich die maximale Gebäudehöhe um 2,00 m.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für die Baugrundstücke eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig mit Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Baugrundstücke.

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 Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) mind. 5,0 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. An den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen ist deshalb auch ein Abstand von 2,50 einzuhalten.

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung des Gebiets sind in der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Aus diesem Grund wird auch maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche auf 10 m beschränkt.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Nebenanlagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m^3 umbauter Raum zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Vermeidung einer zu hohen baulichen Verdichtung und zur Gewährleistung einer ländlich orientierten, der Umgebung entsprechenden Baustruktur wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. In den beiden vorgesehenen Mehrfamilienhäusern sind maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung im ländlichen Raum zu ermöglichen.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf den geplanten Grundstücken wurde zum einen eine direkte Ein- und Ausfahrt über den „Unterer Herrlichweg“ ausgeschlossen und zum anderen für jedes Grundstück eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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 Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Erhaltungsgebote auf den Verkehrsgrünflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie der Einbindung in den bestehenden Landschafts- und Siedlungsraum von Mittelschefflenz.

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

Um eine Einbindung in die bestehende Bau- und Dachstrukturen in der Umgebung zu ermöglichen, werden Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-37° zugelassen. Für Garagen werden zusätzlich zur ökologischen Gestaltung begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern gilt ebenso für die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialen und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialen zur Fassadenverkleidung unzulässig. Bei der Ausbildung

eines Staffelgeschosses ist zur optischen Gliederung dieses vom darunterliegenden Vollgeschoss farblich oder durch Materialwechsel abzusetzen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestatte Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nicht gestattet.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Denkmalpflege
- Geotechnik
- Gehölzrodung und Baufeldräumung

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt und auf Maßnahmen hingewiesen mit denen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und auch bezüglich des besonderen Artenschutzes vermieden werden können:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und –schüttungen
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Erhalt von Obstbäumen entlang der Straße
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

Mit diesem Maßnahmenbündel zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung im Sinne eines planerischen Interessensausgleich ausreichend beachtet und umfassend Rechnung getragen. Trotz der dringend erforderlichen Inanspruchnahme der Fläche zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs, werden dennoch durch die Festsetzung von zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung den Belangen ausreichend Rechnung getragen und in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend gewürdigt. Diese werden beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und einem Pflanzgebot zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes einer hohen Bedeutung beigemessen. Dennoch wird das Ziel zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in arrondierender Form am Siedlungsrand von Mittelschefflenz eine vorrangige Gewichtung zugesprochen.

Trotz dieser Maßnahmen verbleiben gemäß der Untersuchung der Umweltbelange Eingriffe im Bereich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“. Die ermittelten mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten allerdings im Verfahren nach §13b BauGB

gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine vollständige Kompensation der entstehenden bzw. verbleibenden Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ 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:

- Bei der Begehung wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 13 Arten als potenzielle Brutvögel im Plangebiet und acht Arten als Nahrungsgäste bewertet. Weitere elf, nicht nachgewiesene Arten könnten aufgrund der vorhandenen Strukturen potentiell im Geltungsbereich brüten.
- Die Obstbäume auf der Straßenböschung, die ins Plangebiet reichende Ligusterhecke und die zwei Fichten und die Kastanie bieten vor allem Frei- und Baumbrütern Brutmöglichkeiten. Nischen- und Höhlenbrüter sind mangels geeigneter Strukturen nicht zu erwarten, was für den Nistkasten in einer der Fichten natürlich nicht gilt.
- Bodenbrüter können nur in der Ligusterhecke bzw. in deren Saum ein Nest bauen. In der Straßenböschung ist lagebedingt trotz der potenziell geeigneten Strukturen eine Brut eher unwahrscheinlich. Die häufig gemähte Wiesenfläche ist zur Brut nicht geeignet. Sie wird aber sicherlich, ebenso wie die Gehölze, zur Nahrungssuche genutzt.
- Der Verbotstatbestand Nr. 1 (Tötung oder Verletzung) kann nur in der Brutzeit eintreten. Beim Roden von Bäumen, sonstiger Gehölze und beim Abräumen der Baufelder können Nester mit Eiern zerstört und Jungvögel, unter Umständen auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Um eine Tötung oder Verletzung sicher zu vermeiden, muss vor allem der Zeitraum der Rodung der Gehölze und der Freimachung begrenzt werden.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für die Vögel ausgeschlossen werden.

<u>Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:</u>

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können. Für die Artengruppe Fledermäuse und die Zauneidechse konnte dieser Ausschluss vorerst nicht erfolgen. Sie werden daher näher betrachtet.

- **Fledermäuse:**

Im Plangebiet gibt es keine Strukturen, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen. Der Nistkasten an einer der Fichten auf der Grenze des Plangebietes als einzige quartiergeeignete Struktur wird, sofern der Baum gefällt werden muss, umgehängt.

Das Plangebiet hat sicher eine gewisse Funktion als Jagdgebiet. Seine Wertigkeit tritt wegen seiner geringen Größe weit hinter das nördlich angrenzende Tal der Schefflenz zurück.

Entsprechendes gilt auch bezüglich der Baumreihe an der Mittelstraße, die möglicherweise Fledermäusen als Leitstruktur dient, aber im Verhältnis zur Wertigkeit der Schefflenz mit ihren Ufergehölzen von untergeordneter Bedeutung ist.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

- **Zauneidechse:**

  Bei der Begehung zur Bestandserfassung wurde das Plangebiet auch auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien und speziell für die Zauneidechse überprüft.

  Bei der Begehung gab es trotz guter Bedingungen keine Hinweise auf Eidechsen. Anfang September sind Schlüpflinge aus diesjährigen Gelegen, wenn es sie gibt, kaum zu übersehen.

  Die im Plangebiet überwiegenden Wiesenflächen sind als Habitat für die Zauneidechse nicht geeignet. Auch die dichte wiesenartige Ruderalvegetation der nordwestexponierten Straßenböschung ist ungeeignet.

  Dass Zauneidechsen im Plangebiet dauerhaft vorkommen, wird auf Grund dieses Befundes ausgeschlossen. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem beigefügten 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.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von 9 Einzelbäumen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die großzügig bemessenen Baugrundstücke mit einer eher geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- 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.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Die oberhalb des Plangebietes im Südosten angrenzende Bebauung sowie die vorhandene Verkehrsfläche des „Oberen Herrlichweg“ schirmt die geplante Wohnbebauung bereits heute vor Außengebietswasser ab. Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Fuß eines nach Nordwesten abfallenden Hanges jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Mit aus Hanglagen einströmenden Starkregen ist zu rechnen.

8.5 Immissionen

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen auf das Umfeld zu erwarten.

Als Immissionsquellen für das Plangebiet ist, die in etwa 70 m Entfernung südöstlich des Plangebietes befindliche Schefflenztalschule anzusehen. Südlich daran angrenzend befindet sich in etwa 160 m Entfernung die „Schefflenzhalle“ sowie in etwa 230 m Entfernung der Gemeindekindergarten „Sonnenschein“. Nördlich des Plangebietes befindet sich, getrennt durch die Bachaue der „Schefflenz“ in etwa 140 m Entfernung das Gewerbegebiet „Kochgrabenring“.

Zum einen aufgrund der Entfernung und zum anderen aufgrund der topographischen Lage unterhalb der öffentlichen Einrichtungen ist mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Mit Beeinträchtigungen durch erhöhten Verkehrslärm ist aufgrund der Verlegung der L 526 mit einer Entfernung von 250 m ebenfalls nicht zu rechnen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schefflenz, den …

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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