



Gemeinde

Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Angelholz II“

Gemarkung Unterschefflenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 04.04.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



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

INHALT

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

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Schefflenz hat eine hohe Nachfrage örtlicher Gewerbebetriebe nach Erweiterungsflächen. Da die Gemeinde aktuell keine gewerblichen Bauflächen im Eigentum hat, welche zur Verfügung gestellt werden können, soll die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt gewerbliche Baufläche im Ortsteil Unterschefflenz entwickelt werden. Für einen Teil der Fläche besteht bereits den Bebauungsplan „Angelholz“. Der Bebauungsplan soll neben der Erweiterungsfläche auch den noch nicht erschlossenen Teil des Bebauungsplans „Angelholz II“ umfassen. Damit soll das bereits bestehende Planungsrecht an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Erweiterungsflächen für das örtliche Gewerbe sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 750 m nordwestlich des Ortskerns von Unterschefflenz.

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

195 (t), 9301 (t), 9301/1 (t), 11274 (t), 11275 (t), 11276 (t), 11331 (t), 11332 (t), 11333, 11334, 1335, 1336, 11337 (t), 11344 (t), 11352 (t), 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358 (t),

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,67 ha.

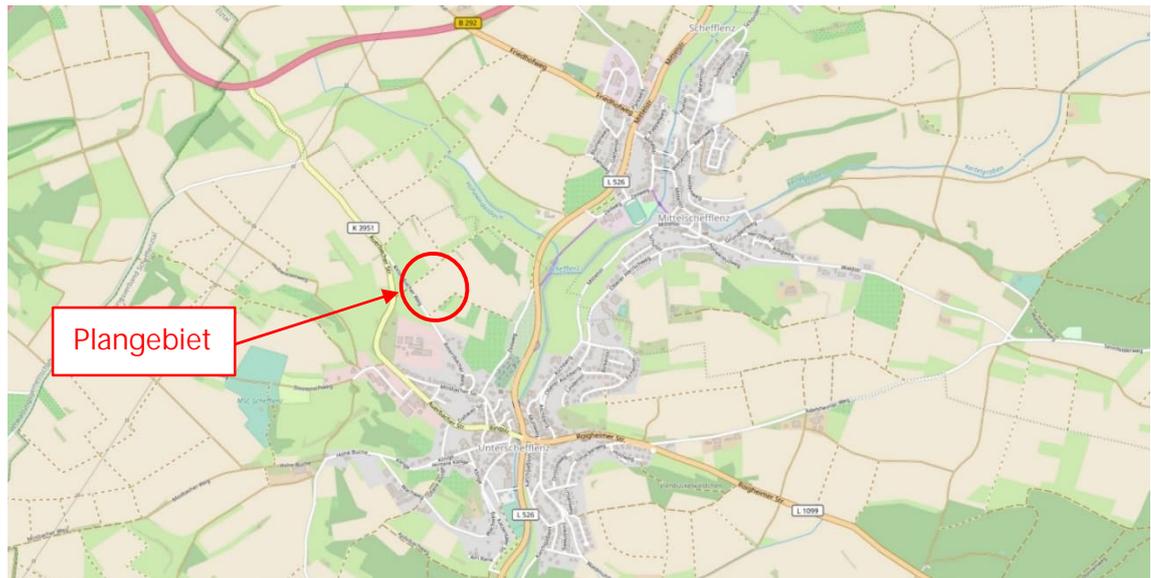


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 10.03.2023)

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst teilweise den Rittersbacher Weg sowie die nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen.

In Nordwesten und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Im Südosten grenzt ein kleiner Gehölzbestand sowie landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Südwestlich des Plangebiets befindet sich der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets Angelholz.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände fällt Richtung Südosten mit einer Mittleren Steigung von ca. 3 % ab und befindet sich auf einer Höhe von 297 m bis 305 m über NHN.

Die Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zeigt, dass im Plangebiet Pelosol, Braunerde-Pelosol und Terra fusca aus Muschelkalk-Fließerden vorkommen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Rittersbacher Weg und die K 3951 an die B 27 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher teilweise der Bebauungsplan „Angelholz.“ Der nördliche Teilbereich 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

Die Gemeinde Schefflenz wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum festgelegt und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Zudem wird die Gemeinde als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe festgelegt.

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet in einem geplanten Siedlungsbereich Gewerbe.

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

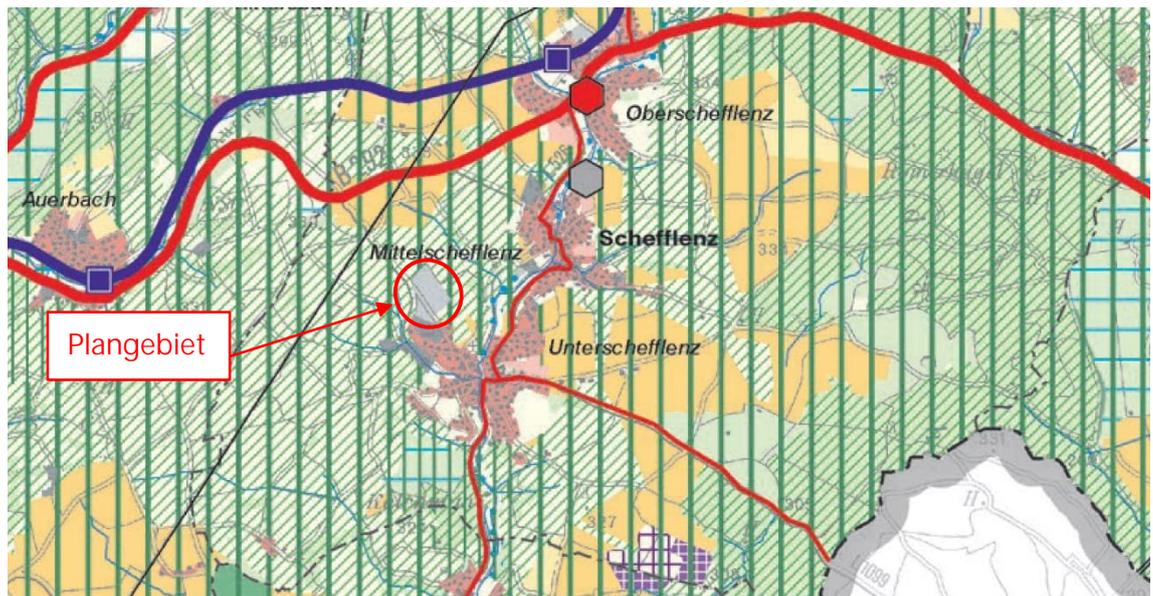


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenztal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

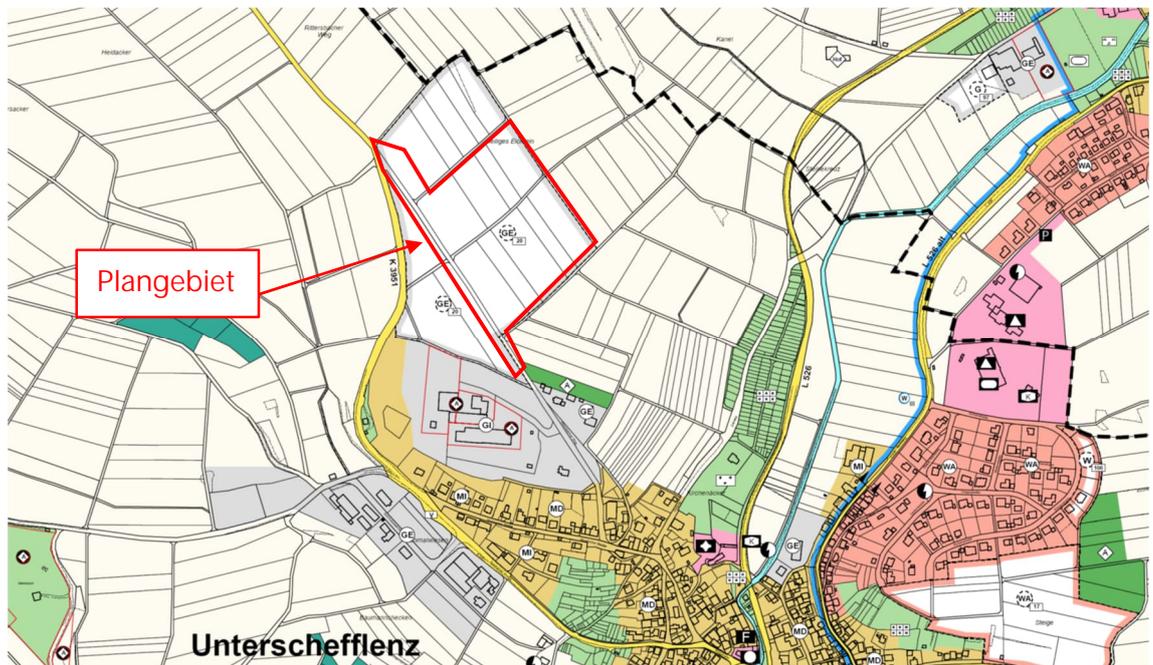


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 03.04.23)

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

Gesetzlich geschützte Biotop

Nördliche des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m das Biotop „Feldhecke im 'Heiliges Eichlein' westlich von Schefflenz“.

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich in einem Suchbereich mittlerer als auch trockener Standorte des Biotopverbunds.

Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Kreuzwiesenquelle“ (02.11.1989). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

5. Plankonzept

5.1 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.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Angelholz“ sieht für den südlichen Teil des Plangebiets einen großen gewerblichen Bauplatz vor. Aufgrund der Nachfragesituation des örtlichen Gewerbes nach kleineren Bauplätzen wurde für die bereits überplante Fläche sowie die nördlich angrenzende Fläche ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Um die Fläche zu erschließen und eine kleinteilige Einteilung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wurde eine Ringerschließung vorgesehen. Die Erschließungsstraßen binden jeweils an den Rittersbacher Weg an und verlaufen nach Nordosten. Durch eine Querspanne werden beide Erschließungsstraßen im Nordosten miteinander verbunden.

Die Grundstückseinteilung richtet sich zunächst nach Bauplatzgrößen zwischen ca. 2.000 m² bis 5.000 m². Dabei können Bauplatzeinteilung flexibel gestaltet werden und, falls erforderlich, einzelne Bauplätze je nach Platzbedarf zusammengelegt werden.

Durch eine Eingrünung des Plangebiets soll dieses besser in das Landschaftsbild integriert werden. Auch innerhalb des Gebiets wird durch eine Bepflanzung des Straßenraums sowie auf den Baugrundstücke auf eine hohe gestalterische Qualität Wert gelegt.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt ausgehend vom Rittersbacher Weg über eine Ringerschließung. Der Straßenraum erhält in den Richtung Nordost verlaufenden Straßenabschnitten eine Breite von 11 m. Neben der Fahrbahn wird ein Streifen von 2,50 m Breite für Längsparkplätze für PKW und ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen. An der Kopfseite des Rings beläuft sich die Straßenraumbreite auf 12 m. In diesem Bereich hat der Parkstreifen eine Breite von 3,50 m, um auch von LKW genutzt werden zu können.

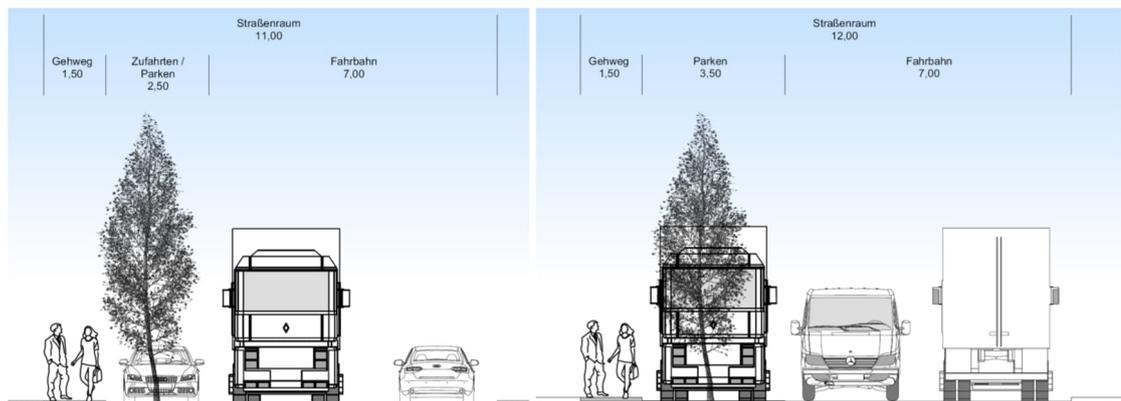


Abb. 6: Systemschnitte Straßenraum

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den Rittersbacher Weg entwässert. Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt über eine getrennte Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwasser. Das Schmutzwasser wird direkt über den Mischwasserkanal im Rittersbacher Weg abgeleitet. Für das Oberflächenwasser wird zum Schutz der Unterlieger nur eine gedrosselte Wassermenge von 180 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Die bei einem 5-jährlichen Schutzereignis hierüber hinausgehende Wassermenge wird im Plangebiet zwischengespeichert. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A117. Hierbei ist vorgesehen, dass rd. 30 m³ Speichervolumen im öffentlichen Raum geschaffen werden. Rd. 1.000 m³ Speichervolumen ist zusätzlich auf den privaten Flächen zu schaffen. Zur Sicherstellung des Speichervolumens auf den privaten Flächen wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

1. Pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind 23 Liter Rückhaltevolumen zu schaffen
2. Pro Quadratmeter Grundstücksfläche liegt die Drosselleistung bei 0,004 l/s
3. Die Rückhalteinrichtungen müssen in der Lage sein, sich vollständig mit den vorgegebenen Drosselleistungen zu entleeren, und müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein

Beispielrechnung:

Grundstücksfläche: 2.760 m²

Benötigtes Rückhaltevolumen: 23 Liter * 2.760 m² = 63.480 Liter = ca. 64 m³

Drosselleistung: 0,004 l/s * 2.760 m² = 11 l/s

Zisternen oder kombinierte Rückhaltesysteme mit Zisternen sind grundsätzlich erlaubt. Sollten Zisternen zur Bewässerung von Garten- und Freianlagen genutzt werden, ist entsprechend DWA-M153 vorher eine Bewertung und ggf. eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers notwendig.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Der Bodenaushub bei der o.g. Maßnahme wird im Zuge der weiteren Planungen ermittelt. Hierbei wird der Oberbodenabtrag, der erforderliche Abtrag für den Straßenbau sowie die Kanalgräben für die Kanalisation und Wasserleitung enthalten sein.

Es ist vorgesehen, den Aushub soweit als möglich wieder in die Leitungsgräben und im Baufeld einzubauen. Dennoch ist ein Überschuss an Aushubmaterial wahrscheinlich. Die Gemeinde Schefflenz hat hierfür derzeit keine weitere Verwendung.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	5,67 ha	
Nettobauland	47.168 m ²	83,2 %
davon: Gewerbegebiet	47.168 m ²	83,2 %
Verkehrsflächen	9.497 m ²	16,8 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	7.431 m ²	13,2 %
Wirtschaftsweg	1.332 m ²	2,3 %
Parkierung	466 m ²	0,8 %
Verkehrsgrün	268 m ²	0,5 %

Städtebauliche Kennwerte	
Baugrundstücke	15
Bauplatzgrößen	ca. 2.000 m ² bis 5.000 m ²
Öffentliche Parkplätze PKW / LKW	12 / 4

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet und im Hinblick auf die Bedürfnisse von örtlichen Gewerbebetrieben sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebstankstellen sind ausnahmsweise zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden zudem Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine optimale Flächenausnutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,6.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude orientiert sich an der zukünftigen Erschließungsstraße und soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen.

Die Höhenlagen der Gebäude werden daher durch eine Bezugshöhe, bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte absolute Höhe, in Meter über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,0 m begrenzt.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur (s. Kapitel 5.1, Städtebauliches Konzept) und um eine größtmögliche Flexibilität für Interessenten zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 100 m festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen parallel zu den Straßenräumen definiert. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden auf den Baugrundstücken für Stellplätze neben den überbaubaren Grundstückflächen zusätzlich Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 5.1 und 5.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenaufteilung ist dabei unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Zu- und Ausfahrt auf den Rittersbacher Weg sowie auf die angrenzenden Wirtschaftswege nicht möglich ist.

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 bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen am Gebietsrand
- Verkehrsgrünfläche mit Einzelbaumpflanzungen

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 30° zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

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

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds sind Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Einfriedungen

Um einen einheitlichen offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Gewerbegebiet 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.

Abfallbehälter

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und auch im Hinblick auf die exponierte Lage sind zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Sicherstellung des erforderlichen Retentionsvolumens werden für die privaten Flächen Retentionszisternen festgesetzt (vgl. Kap. 5.2).

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und auch im Hinblick auf die exponierte Lage ist zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

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

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die relevanten Umweltbelange und die möglichen Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch die Eingriffsregelung zu erstellen. Die Schutzgüter werden in einem Grünordnerischen Beitrag beschrieben und bewertet. Die betroffenen Grünlandflächen sind in der Grünlandkartierung als A1-2 (Glatthafer-Wiese, artenarme Ausbildung) und als B2-2 (Fettweide mittlerer Standorte) bewertet. Vom Vorhandensein eines FFH-Lebensraumtyps Magere Flachlandmähwiese ist damit nach heutigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Durch eine Erfassung des Artenspektrums in den betroffenen Grünlandbeständen vor der ersten Mahd wird dies überprüft. Der sog. „Eisweiher“ im angrenzenden bzw. randlich beanspruchten Flst.Nr. 11331 wird ebenfalls thematisiert werden.

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird ermittelt, ob durch die Wirkungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu erwarten sind.

Für den südöstlichen Bereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der vorwiegend ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 festsetzt. Eine Bebauung und die damit einhergehenden Eingriffe sind dort bereits zulässig. Für diesen Bereich wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht der tatsächliche Bestand, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans den künftigen Festsetzungen gegenübergestellt. Es wird ermittelt, ob durch die Änderungen Eingriffe zulässig werden, die über das bisher zulässige Eingriffsmaß hinausgehen. Für die Flächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan wird der tatsächliche Bestand den künftigen Festsetzungen gegenübergestellt und ermittelt, in welchem Umfang Eingriffe zulässig werden.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Grundlage hierfür wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz sein, der im Zuge der Offenlage vorgelegt wird.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist vor allem eine Betroffenheit der Vögel und hier vor allem der Offenlandbrüter wie Feldlerche und ggf. Rebhuhn nicht auszuschließen.

Die Artengruppe Vögel wird im Frühjahr/Frühsummer 2023 mit sechs Begehungen durch einen erfahrenen Ornithologen untersucht. Davon wurden zwei Begehungen zur Erfassung von Rebhuhnbrutrevieren bereits im Februar/März mit Einsatz einer Klangattrappe durchgeführt. Bei diesen Begehungen gab es keine Nachweise von Rebhühnern.

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der Arten des Anhangs IV ist aufgrund der Habitatstrukturen und Lebensräume (Acker, artenarmes Wirtschaftsgrünland) im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Um auch Wirkungen auf möglicherweise in angrenzenden Flächen vorkommende Arten des Anhangs IV beurteilen zu können, werden die Randbereiche insbesondere im Süden im April und Mai hinsichtlich Zauneidechsen untersucht. Kann damit noch keine abschließende Beurteilung erfolgen, werden ggf. weitere Begehungen ergänzt. Bei den Begehungen werden die Flächen zudem auf Raupenfutterpflanzen der artenschutzrechtlich relevanten Falterarten kontrolliert.

Weitere oder tiefergehende Untersuchungen sind nach heutigem Kenntnissstand nicht erforderlich.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft und - sofern erforderlich - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

7.3 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 sollen die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.

- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

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

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch im HQ_{extrem}.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Es ist vorgesehen, das überschüssige Material zu beproben und durch den ausführenden Unternehmer einer Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Grundsätzlich wird die Verwertung vor einer Beseitigung angestrebt.

Im Vorfeld wurde eine Baugrunduntersuchung gemacht. Bei den Erkundungen wurden keine gefährlichen Substanzen im Plangebiet gefunden.

Das Abfallverwertungskonzept wird vor der Erschließung erstellt und der zuständigen Behörde vorgelegt.

7.6 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Unterschefflenz und liegt topographisch deutlich höher als die Ortslage. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der nächsten schutzwürdigen Bebauung in einem Mischgebiet (> 260 m südlich) befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. In der näheren Umgebung befindet sich kein Wohngebiet. Durch das geplante Gewerbegebiet entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebungsnutzung.

Durch die umgebenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ergeben sich keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Planung.

7.7 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Rittersbacher Weg und die K 3951 an die B 292 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets ist daher ohne Befahrung von Bestandsgebieten möglich. Erhebliche verkehrliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2024 erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Zur Erschließung des Gewerbegebiets werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Kostenschätzung für den Straßenbau sowie für die Wasserver- und Abwasserentsorgung inklusive Honoraren und Nebenkosten (brutto) *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Aufgestellt:

Schefflenz, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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