



G E M E I N D E
SCHEFFLENZ

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Zeilweg“

Gemarkung Mittelschefflenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 03.03.2021

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	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
5.1	Vorhandene Flächenpotentiale	7
5.2	Prüfung von Standortalternativen	8
6.	Plankonzept	9
6.1	Vorhabenbeschreibung	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	11
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	15
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
8.4	Hochwasserschutz	17
8.5	Immissionen	17
8.6	Verkehr	18
9.	Angaben zur Planverwirklichung	18
9.1	Zeitplan	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der langjährige in Unterschefflenz ortsansässige Betrieb „Getränkevertrieb Letzguß GmbH & Co.KG“ möchte den Neubau eines kleinflächigen zeitgemäßen Getränkemarktes mit ausreichend Parkmöglichkeiten realisieren. Der bestehende Getränkemarkt befindet sich aktuell im dicht bebauten Ortskern von Unterschefflenz. Die Parkplatzsituation am bestehenden Standort ist unzureichend und problematisch. Zudem bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort.

Die Gemeinde Schefflenz unterstützt das Vorhaben zur Realisierung eines zeitgemäßen Getränkemarktes im Ortsteil Mittelschefflenz.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine einzelne Gewerbefläche geschaffen werden, um den konkreten Bedarf des örtlichen Betriebes zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebes in der Gemeinde Schefflenz und somit dem Erhalt und Ausbau wohnort-naher Arbeitsplätze. Zudem wird durch die Verlagerung des Standorts aus dem Ortskern Unterschefflenz die Gemengelage entflechtet und dort neue Möglichkeiten der Innenentwicklung eröffnet sowie die Grundversorgung in der Gemeinde langfristig sichergestellt.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südwestlich des Ortskerns von Mittelschefflenz.

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

7333 (t), 7334 (t), 7332 (t), 7079(t) und 7355 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,91 ha.

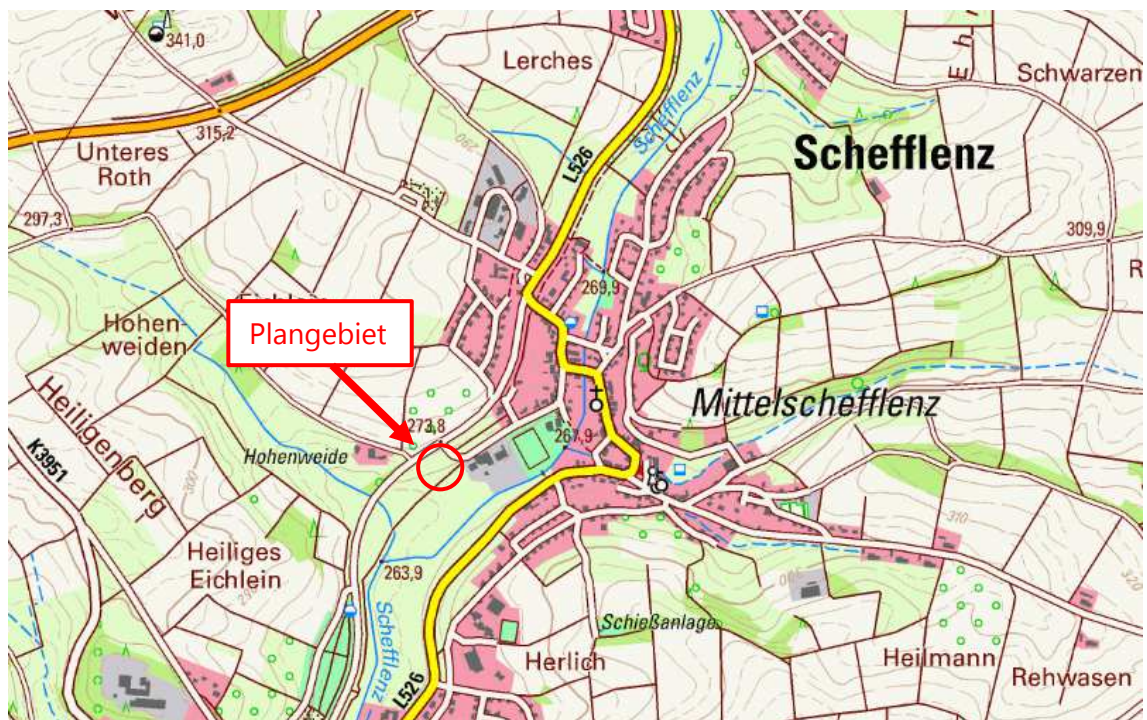


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die bereits ausgebaute Zufahrt zur L 526, der „Zeilweg“, an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich ein in südlicher Richtung verlaufender Wirtschaftsweg und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Gewerbebetriebe. Hier befinden sich die Betriebe „Emil Färber GmbH & Co.KG“ und „Söhner GmbH“. Es handelt sich hierbei um einen Fleischgroßhändler sowie um einen Großhändler im Bereich Heizöl, Kraftstoffe und Transporte. Im Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Im Nordosten grenzt die L 526 an die Planfläche an. Westlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung befindet sich ein Aussiedlerhof. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 271-267 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Südosten leicht ab.

Im Plangebiet werden Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen aus Lössboden-Material als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Gewerbebetriebe erfolgt über den bestehenden Zeilweg, welcher bereits an die Landesstraße (L 526) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Eine Zufahrt in Richtung Ortsmitte ist ebenfalls über den Zeilweg möglich.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Regenwasserkanäle und Schmutzwasserkanäle, welche sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes in südwestlicher Richtung verlaufen. Die Versorgungsleitungen verlaufen am südlichen Rand des Zeilwegs zur L 526 und erschließen aktuell den angrenzenden Aussiedlerhof.

Es ist angedacht, das Baugrundstück an dieses bestehende Leitungsnetz anzubinden.

Durch das Plangebiet verläuft in südöstlicher Richtung ein Schmutzwasserkanal (Druckleitung), welcher ebenfalls den in 70 m Entfernung bestehenden Aussiedlerhof an die Kanalisation anbindet.

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 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 im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Gewerbe. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z), ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) festgesetzt. Der Planbereich tangiert diese Ausweisungen im Randbereich.

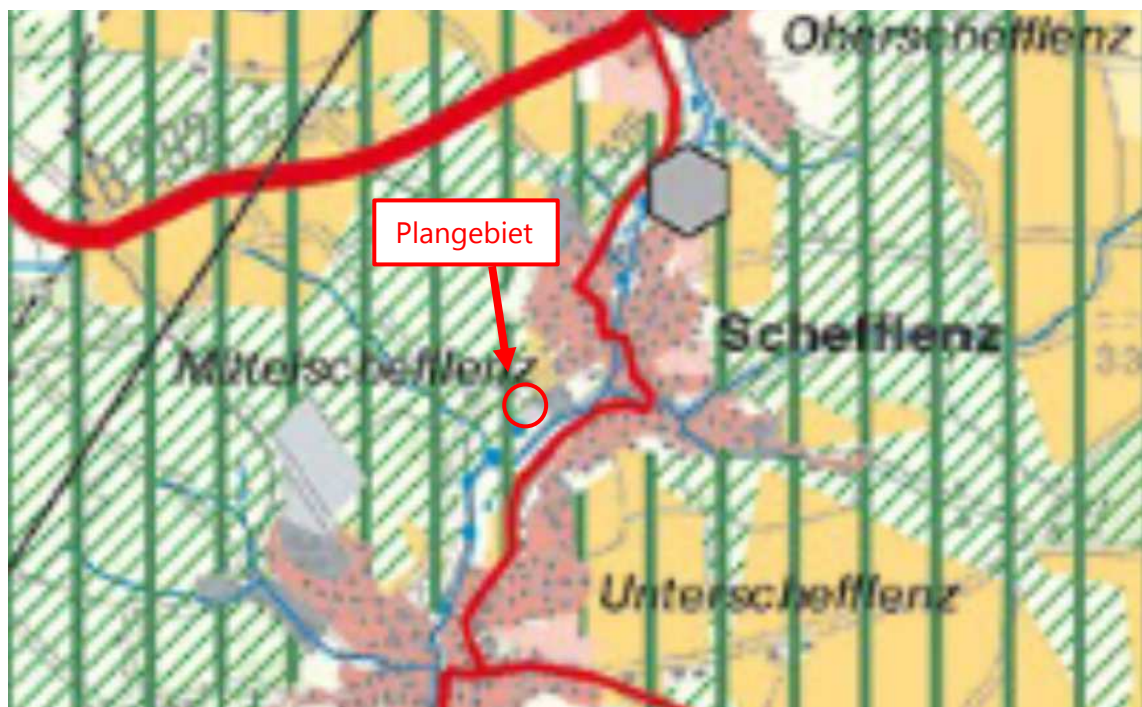


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zu einem geringen Teil als „Bestand Gartenfläche“ dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wird zeitnah durch den Gemeindeverwaltungsverband eingeleitet. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

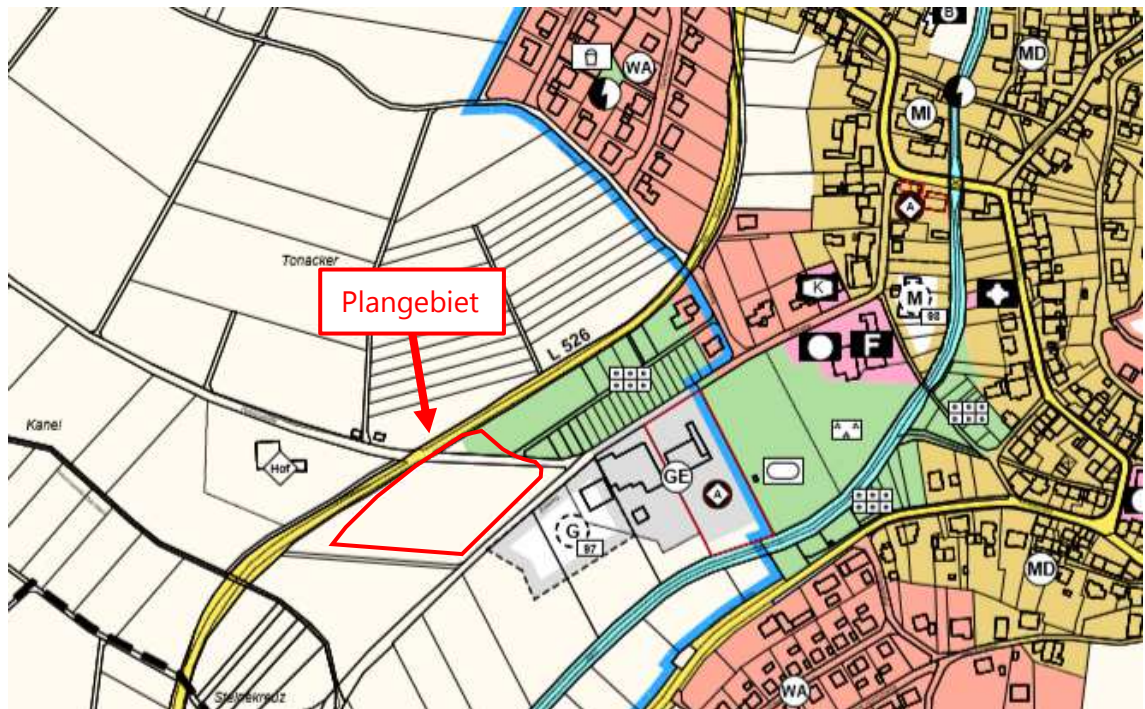


Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

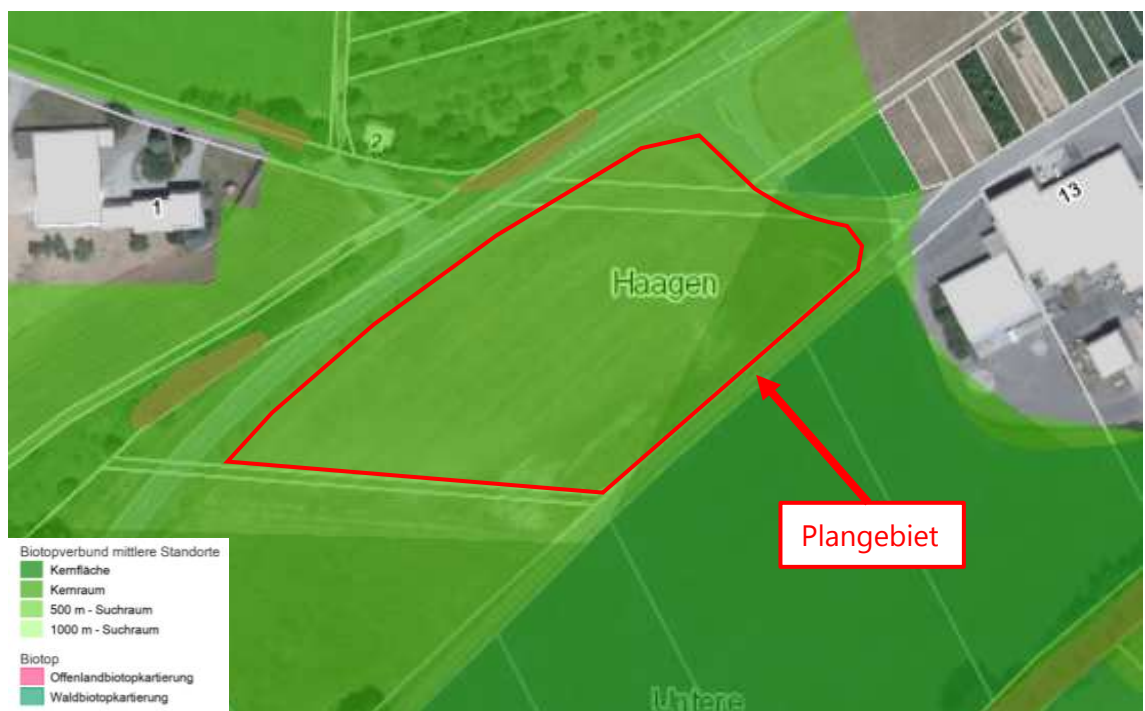


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Biotopverbund mittlere Standorte. Der Großteil der Fläche wird als „500 m – Suchraum“ ausgewiesen. Am nordöstlichen Rand wird zudem ein „Kernraum“ ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope

In etwa 10 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke I im Haagen südwestlich von Mittelschefflenz“. In etwa 17 m Entfernung befindet sich eine weitere Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Landschilffbestand im Haagen nördlich von Unterschefflenz“. Durch die räumliche Entfernung und durch die Trennung der parallel verlaufenden Landesstraße (L 526) sind planbedingte Auswirkungen auf diese geschützten Biotope nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Das Plangebiet liegt vollständig in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „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.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Am südlichen Rand des Plangebietes schließt sich das HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet der Schefflenz an. Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Planbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser bei 0,3 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 268,8 m ü. NN befindet. Daran schließt sich nördlich eine Überschwemmungsfläche des HQ_{extrem} an. Die UT liegt bei einem extremen Hochwasserereignis bei 0,1 m. Die WSP liegt auf einem Höhenniveau von 269,3 m ü. NN.



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Schefflenz benötigt aufgrund der konkreten Nachfrage des ortsansässigen örtlichen Betrieb „Getränkevertrieb Letzguß GmbH & Co.KG“ eine gewerbliche Baufläche. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand der konkreten Nachfragen nach einem gewerblichen Baugrundstück.

5.1 Vorhandene Flächenpotentiale

Laut Auskunft der Gemeinde Schefflenz befindet sich lediglich noch ein gewerblicher Bauplatz in der Gemeinde. Dieser weist jedoch mit etwa 1.400 m² eine geringe Flächengröße auf. Weiterhin ist auf diesem Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die es nicht ermöglicht Lebensmittel bzw. Produkte zu vertreiben, welche zum Verzehr geeignet sind.

5.2 Prüfung von Standortalternativen

Im Zuge der Standortfindung wurden bereits vorab drei mögliche Alternativen betrachtet:

Standort 1:

- Lage: Gegenüber dem Zeilweg an der L526 in Nachbarschaft des Aussiedlerhofes auf Obstbaumanlage.
- Liegt im regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Widerspricht dem Landesentwicklungsplan, da die Fläche nicht an den Siedlungsbestand anknüpft.
- Keine Zustimmung durch den Regionalverband und das Regierungspräsidium Karlsruhe. Eine Umsetzung auf dieser Fläche ist deshalb nicht möglich.

Standort 2:

- Lage: Nördlicher Siedlungsrand von Mittelschefflenz anknüpfend an den bestehenden Edeka-Markt.
- Durch die räumliche Anknüpfung an den bestehenden Edeka-Markt würde eine Agglomeration entstehen. Eine Realisierung des Getränkemarktes ist aus diesem Grund laut dem Regionalverband nicht umsetzungsfähig.

Standort 3:

- Lage: Fläche am Zeilweg gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben.
- Leitungsbestand und Linksabbiegerspur vorhanden
- Kein HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet
- Keine umweltbezogenen Schutzgebietsausweisungen
- Keine regionalplanerischen Restriktionen
- Aufgrund der bestehenden Eigentumssituationen ist der Grunderwerb auf dieser Fläche nicht möglich.

Standort 4:

- Fläche befindet sich im Grenzbereich des regionalen Grünzugs, des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Es handelt sich hierbei aufgrund der Unschärfe des Regionalplans um einen „Interpretationsfall“.
- Planung der gewerblichen Fläche außerhalb des HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebietes.
- Leitungsbestand und Linksabbiegerspur vorhanden
- Keine umweltbezogenen Schutzgebietsausweisungen
- Zustimmung der Fachbereich Hochwasserschutz, Naturschutz und Bodenschutz des Landratsamtes des Neckar-Odenwald-Kreis.

Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen raumplanerischen Restriktionen bzw. den bestehenden Eigentumsverhältnissen kommen die Standorte 1 bis 3 als Marktstandorte nicht in Frage. Aus diesem Grund eignet sich lediglich Standort 4 für den Neubau des Getränkemarktes und wird planerisch entwickelt.



Abb. 7: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: www.openstreetmap.org)

6. Plankonzept

6.1 Vorhabenbeschreibung

Der Neubau des Getränkemarktes sieht ein Gebäude mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² und einer Lagerfläche von etwa 200 m² vor. Daran sollen eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen sowie ein Anlieferungsbereich angeordnet werden.

Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben (Planungsstand 08/2019) dargestellt:

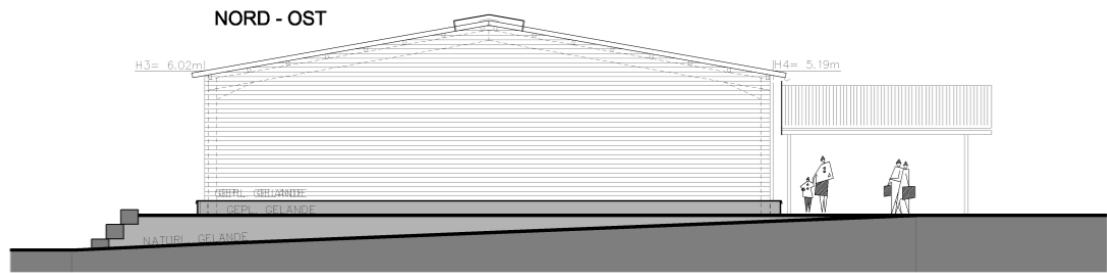


Abb. 8: Ansicht Nord-Ost Planungsstand 09/2020 (Quelle: Architekturbüro Nohe)



Abb. 9: Ansicht Süd-West Planungsstand 09/2020 (Quelle: Architekturbüro Nohe)



Abb. 10: Ansicht Nord-West Planungsstand 09/2020 (Quelle: Architekturbüro Nohe)

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden Zeilweg direkt möglich.

Das Plangebiet soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser, Gas und Telefonnetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Es wurde durch das Ingenieurbüro Sack+ Partner in Abstimmung mit der technischen Fachbehörde Abwasserbeseitigung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Oberflächenwasser wird über Leitungen der Schefflenz zugeführt. Die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Unterlagen wurden bereits beantragt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist im weiteren Verfahren 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.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	9.155 m ²	100,0 %
Davon:		
Nettobauland (Gewerbegebiet)	5.560 m ²	60,7 %
Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)	298 m ²	3,3%
Private Grünfläche (Ausgleich)	3.297 m ²	36,0 %

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

In Anlehnung an die bestehende gewerbliche Bebauung im Umfeld und im Hinblick auf das geplante Vorhaben sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende gewerbliche Bebauung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

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. Das geplante Gebäude befindet sich somit etwa 1,0 m über dem bestehenden Gelände. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,00 m begrenzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund des südöstlich angrenzenden Überschwemmungsgebietes und der im Nordwesten bestehenden Landesstraße (L 526) mit einer Anbauverbotszone von 20,0 m, wird die überbaubare Grundstücksfläche durchgehend durch eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze

Um ausreichend Parkplätze für Kunden sowie Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stellen zu können, werden Stellplätze auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen jedoch nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Dies trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf dem geplanten Grundstück des Getränkemarktes wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 526 sowie dem Einmündungsbereich und dem bestehenden Feldweg festgesetzt. Weiterhin wurde, um den Zu- und Abfahrtsverkehrs zu bündeln, ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche im Süden und Osten dienen sowohl der Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum als auch zum vorbeugenden Hochwasserschutz des geplanten Gebäudes. Aus diesem Grund ist ein Eingriff in die Grünfläche nicht gestattet.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

- Eingriffe in private Grünfläche
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Maßnahme private Grünfläche im Südwesten und Südosten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets verläuft im südwestlichen Bereich ein Schmutzwasserkanal der Gemeinde Schefflenz. Dieser soll im Zuge der Erschließung bestehen bleiben.

Aus diesem Grund ist im Südwesten des Plangebiets ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schefflenz zur Entwässerung erforderlich.

Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Gebietsrand eine Telekommunikationsleitung, welche ebenfalls bestehen bleiben soll. Hierfür ist ein Leitungsrecht zur Versorgung zugunsten der Telekom erforderlich.

Pflanzgebote

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze
- Private Grünfläche im Südwesten und Südosten

Das Maßnahmenbündel begründet sich durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und im Erhalt vorherrschender Strukturen. Dies ist auch im Hinblick auf die Plan umgebenden regionalplanerischen Ausweisungen eines regionalen Grünzugs und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege zu gewährleisten. Einer ausreichenden Beachtung umweltbezogener Belange wird mit den genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

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 ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, sodass sich das geplante Gebäude in die bestehende Bebauung im Umfeld einfügt, werden Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen. Um einen weiteren Spielraum mit modernen Dachformen zu ermöglichen werden auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

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.

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 Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig. Werbeanlagen sind zur Schonung des Landschaftsbildes nur in der Hauptrichtung in Richtung der L526 zulässig.

Einfriedungen

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung 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 nur in begrünter Form 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.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Geotechnik
- Denkmäler
- Beleuchtung
- Verbotsbestimmungen für Überschwemmungsgebiete

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und in das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 47.644 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich
- Einsaat und Bepflanzung der privaten Grünfläche

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Erfassung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung zum Schutz von brütenden Vögeln
- Insektenschonende Beleuchtung und Begrenzung der Beleuchtungsdauer

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der

in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt. Diese festgestellten Brutvogelarten brüten alle in der näheren Umgebung.
- Schwerpunkt der Vogelvorkommen sind die Obstwiesen und das Hohenweidental und Aussiedlerhof jenseits der Landesstraße.
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Brutvögel.
- Nahrungsgäste und die Brutvögel suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf.
- Besser geeignete Flächen zur Nahrungssuche und Rast stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Quartiere von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, die Ackerfläche hat als Jagdgebiet keine besondere Relevanz.
- Die Ackerflächen und Straßenböschungen sind nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Durch die Aufnahme der folgenden Hinweise kann eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Bei brach liegen der Fläche über längere Zeit ist die Brache vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote am südlichen und östlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

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

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ sowie mit einer nördlich anknüpfenden Fläche in der Überflutungsfläche des HQ_{extrem}. Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser bei etwa 0,3 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 268,8 m ü. NN befindet. Um die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet ausreichend zu berücksichtigen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Höhenlage der Erdgeschosebene wurde für das Grundstück ca. 1,7 m über HQ₁₀₀ auf 270,5 m ü. NN festgesetzt.
- Das Baugebiet wird auf Flächen außerhalb des HQ₁₀₀ beschränkt.
- Bei einem extremen Hochwasserereignis befindet sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 269,3 m ü. NN. Im Bereich des Baufeldes würde sich somit die Erdgeschosebene etwa 1,2 m über der festgesetzten Bezugsebene befinden.
- Durch den Verzicht auf ein Kellergeschoss können negative Auswirkungen auf die gewerbliche Fläche und die geplante Bebauung durch ein HQ_{extrem}-Ereignis verhindert werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird dem vorbeugenden Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.5 Immissionen

Das Plangebiet knüpft im Osten an die bestehende gewerbliche Bebauung von Mittelschefflenz an. In etwa 140 m Entfernung in Richtung Nordosten befindet sich zudem der Sportplatz sowie die dazugehörigen Parkplätze. Die nächsten Wohngebäude befinden sich ebenfalls in nordöstlicher Richtung in etwa 145 m Entfernung. Weiterhin befindet sich in etwa 70 m Entfernung in nordwestlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung.

Die geplante Gewerbefläche befindet sich mit etwa 145 m in größerer Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Durch die Schaffung der Gewerbefläche „Getränkemarkt“ wird die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung in Mittelschefflenz im Vergleich zur Bestandssituation nicht verringert. Die vorhandene Bebauung des in etwa 70 m entfernten Aussiedlerhofs weist den Charakter eines Dorfgebietes auf. Hierbei sind höhere Immissionsrichtwerte maßgeblich. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Der zusätzlich aufkommende Verkehr kann über die direkte Anbindung an die L 526 abgewickelt werden. Diese ist bereits ausreichend dimensioniert. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Umgebungsnutzungen zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

8.6 Verkehr

Durch die Errichtung des kleinflächigen Getränkemarktes am südöstlichen Siedlungsrand von Mittelschefflenz wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Dieses kann jedoch direkt über den bestehenden ausreichend ausgebauten Anschluss an die L 526 abgewickelt werden. Ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll voraussichtlich bis Anfang 2021 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