

MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“

Gemarkung Reichenbuch

Begründung

Planstand: August 2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 25.10.2018

Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

Gliederung

1. Lage und Geltungsbereich.....	3
2. Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen, Altlasten	4
3. Anlass zur Änderung und Planverfahren	4
4. Bestehende Planungen	5
5. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	6
6. Ziel und Zweck der Planung	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
8. Örtliche Bauvorschriften	8
9. Natur und Umwelt.....	10
10. Erschließung	11
11. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	11
12. Statistik.....	11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ ist aus Abbildung 2 ersichtlich. Er umfasst Teilflächen der bisherigen Grundstücke Flst.Nr. 671, 673, 674, 675 und 688 (Stand ALKIS 11.04.2017). Das Plangebiet umfasst 0,8 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 11.04.2017

2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten

Naturräumlich betrachtet liegt das Baugebiet im "Sandstein-Odenwald", am Übergang der "Lohrbacher Vorstufen" in den "Winterhauch". Die geologische Karte zeigt Lößlehm über dem Röt des oberen Bundsandsteines.

Die Fläche weist eine Höhenlage zwischen rund 316 m ü NN im Südwesten des Plangebietes und rund 329 m ü NN im Nordosten des Plangebietes auf.

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3. Anlass zur Änderung und Planverfahren

Die Große Kreisstadt Mosbach verfügt derzeit in ihren ländlichen Stadtteilen nur noch über sehr wenige bebaubare Grundstücke. Im Stadtteil Reichenbuch sind die Möglichkeiten zur Neubebauung weitgehend erschöpft. Auch die Bauplätze im Baugebiet „Rote Äcker III/2“, das in den Jahren 2003/2004 und somit als letztes Baugebiet in Reichenbuch erschlossen wurde, sind bebaut.

Durch den Wohnungsbedarf ist für die Eigenentwicklung des Stadtteils die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich, um der Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken. Dies kann im Stadtteil Reichenbuch anhand einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen westlich der Baugebiete „Rote Äcker I“ und „Rote Äcker III“ geschehen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Gemeinderat hat am 23.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

4. Bestehende Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg, Mosbach, Heilbronn sowie Heidelberg, Mosbach, Würzburg.

Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält inhaltsgleiche Aussagen zur Lage an den Entwicklungsachsen und der Zentralitätseinstufung.

Gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, ist das Gebiet als „Weißfläche“ (ohne Restriktionen) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden.

Das Gebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Um in diesem Bereich eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine Umwidmung von bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzunehmen.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim hat bereits in seiner Sitzung am 13.12.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Zeitraum vom 06.06.2005 bis einschließlich 08.07.2005 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Das Verfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt, da das Plangebiet gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan 1992 am Rand eines „Schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft“ und eines „Regionalen Grünzugs“ lag. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche hätte daher zu einem Zielkonflikt mit dem Regionalplan geführt. Dieser Konflikt hätte zum damaligen Zeitpunkt durch ein Zielabweichungsverfahren oder eine Teiländerung des Regionalplans behoben werden können. Beide Vorgehensweisen erschienen jedoch im vorliegenden Fall nicht praktikabel und wurden deshalb von Regionalverband und Regierungspräsidium nicht mitgetragen.

Es wurde vereinbart, die Planungsvorstellungen in das Fortschreibungsverfahren zum Regionalplan einfließen zu lassen und das FNP-Änderungsverfahren in dieser Zeit ruhen zu lassen. Das Fortschreibungsverfahren zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar erstreckte sich über einen mehrjährigen Zeitraum.

Seit dem 15.12.2014 ist der neue Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar verbindlich. Das FNP-Änderungsverfahren konnte daher wieder aufgenommen werden. Der Gemeinsame

Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes neu gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 08.01.2018 bis 09.01.2018 durchgeführt. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt derzeit außerhalb der Erschließungszone des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Änderung der Naturpark-Verordnung erübrigt sich jedoch. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 der Naturpark-Verordnung vom 31.07.2000 werden Flächen, die im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), automatisch zur Erschließungszone.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

5. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Das Gebiet ist über die Birkenwaldstraße erschlossen. Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Wie unter Punkt 3 ausgeführt, besteht im Stadtteil Reichenbuch nach weitgehender Ausschöpfung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten nach wie vor Eigenbedarf nach Wohnbauflächen. Mit dem Gebiet „Rote Äcker VI“ soll daher eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers des Stadtteils Reichenbuch vorgenommen werden. Das Gebiet eignet sich als Baufläche, da auf der anderen Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist. Weitere Standortalternativen innerhalb des Stadtteils Reichenbuch wurden geprüft, scheiden jedoch aus unterschiedlichen Gesichtspunkten aus. In dem Gebiet soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auf einer Fläche von ca. 0,8 ha könnten neun Einzelhausbauplätze mit einer Größe von jeweils rund 650 qm (entsprechend der Nachfrage von Interessenten) geschaffen werden. Durch diese aufgelockerte Bebauung kann der Siedlungskörper Reichenbuchs behutsam ergänzt werden. Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden angrenzenden Wohngebiete "Rote Äcker" wird aufgegriffen und weiterentwickelt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung, am Ortsrand von Reichenbuch ergänzend Bauplätze zu schaffen, die in erster Linie dem Wohnen dienen sollen, wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Damit kein darüber hinaus gehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Reichenbuch gewährleistet werden. Die neuen Baukörper sollen sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig sollen den Bauherren jedoch auch Spielräume für eine individuelle Gestaltung ermöglicht werden. Aus diesen Gründen werden eine in Neubaugebieten für Einfamilienhäuser übliche Grundflächenzahl von 0,4 und eine Ge-

schoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt und es werden Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Diese ermöglichen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhäuser soll der Charakter einer aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage gewahrt bleiben. Durch die Festsetzung großer, Grundstücksgrenzen übergreifender Baufenster werden die Rahmenbedingungen für die Bauherren relativ großzügig gefasst. Die Frisrichtung wird parallel zur Birkenwaldstraße festgesetzt, um den Ortsrand an dieser Stelle städtebaulich klar abzuschließen.

Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr aus den hinteren Grundstücksbereichen herauszuhalten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und Stellplätze außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt, um den ruhenden und fließenden Verkehr in diesem Bereich bewältigen zu können und im Hinblick auf die vorhandene Bevölkerungs- und Wohnstruktur des Stadtteils Reichenbuch, insbesondere um den dörflichen Charakter zu sichern.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und der Retentionsmulden wird ein Bewirtschaftungsweg angelegt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Westlich der Baugrundstücke wird ein Mulden-/Rigolensystem angelegt, das der Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen dient. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Die zwischen den Mulden und dem Bewirtschaftungsweg verbleibenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als Wiese eingesät.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden weitere Maßnahmen festgelegt. Um unnötige Schadstoffbelastungen des Oberflächenwassers zu vermeiden, wird der Einsatz metallischer Dachmaterialien, die potenziell Schwermetalle freisetzen, ausgeschlossen. Um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird neben den in den Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen bzgl. der Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen vorgeschrieben.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen und durch Einsaat der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden. Es werden daher entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen werden als Fassadenmaterialien nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zugelassen. Leuchtende, grelle, rein weiße oder schwarze Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen.

Für Wohngebäude werden entsprechend der bisher im Umfeld üblichen Gestaltung und unter Berücksichtigung aktueller Trends bei der Gebäudegestaltung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zugelassen, steilere Dächer werden bei asymmetrischen Dächern nur für die kürzere Dachfläche zugelassen.

In Anlehnung an das Ortsbild Reichenbuchs dürfen zur Dachdeckung nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune sowie dunkelgraue kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sein, z.B. als Hinweisschild, wenn ein freier Beruf in Räumen eines Wohngebäudes ausgeübt wird.

Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um den Versiegelungsgrad der Oberflächen möglichst gering zu halten und eine dem Ortsbild entsprechende Freiraumgestaltung zu erreichen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen

Um durch Einfriedigungen keine Barrierewirkung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Vorgartenflächen auszulösen, wird die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,00 m über Straßenhöhe begrenzt.

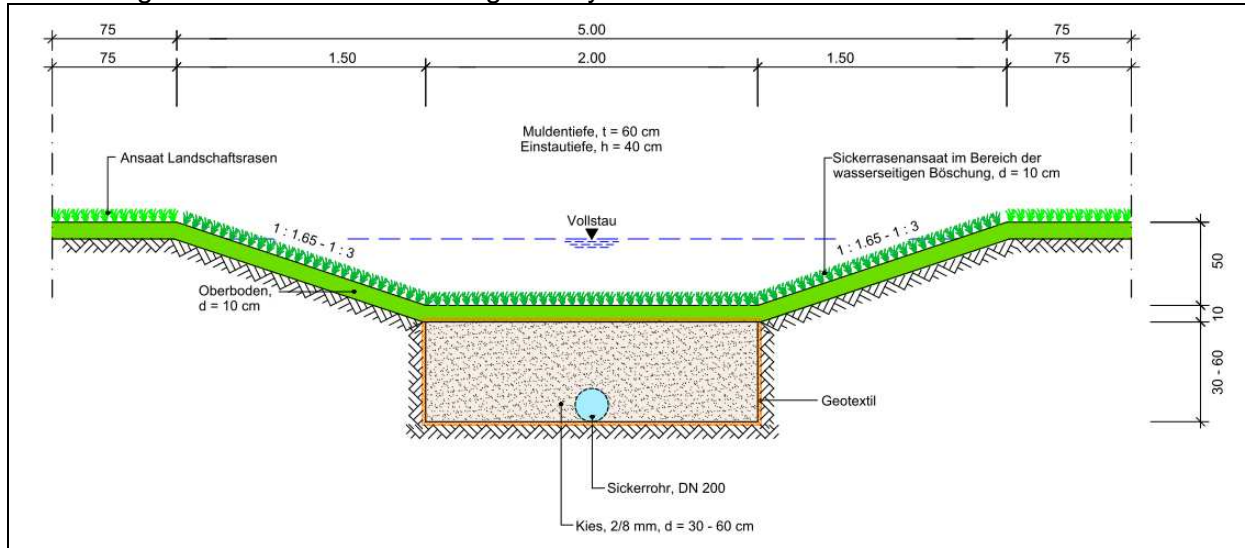
Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Durch die Festsetzung einer Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz pro Wohnung mit bis zu 50 qm und von zwei Stellplätzen pro Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche soll der gestiegenen Pkw-Dichte Rechnung getragen und das Abstellen von Fahrzeugen möglichst auf die privaten Grundstücke konzentriert werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist entsprechend dem Entwässerungskonzept für das Baugebiet den Regenwasserhausanschlüssen an der westlichen Grundstücksgrenze zuzuführen. Es wird anschließend in das Mulden-/Rigolensystem abgeleitet. Im weiteren Verlauf der Ableitung fließt das Regenwasser weiter über belebte Bodenschichten bis es im Bereich Märzenwiesen in den Flursbach gelangt.

Abbildung 3: Querschnitt Mulden-Rigolen-System



9. Natur und Umwelt

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung beigefügt (siehe Anlage).

Eingriffsregelung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestandes und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die das festgestellte Defizit von 37.531 Ökopunkten ausgleichen.

Das Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung folgender Maßnahmen ausgeglichen:

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt

Die Stadt Mosbach hat folgende Maßnahmen bereits umgesetzt. Sie liegen alle im Bereich Reichenbuch.

Die Maßnahmenbeschreibungen sind dem Grünordnerischen Beitrag als Anlage beigefügt.

1. Reichenbuch, Buchhölde, Flst.Nr. 1531/1

Ein 10 m breiter Ackerstreifen (rd. 2.450 qm) entlang eines Feldwegs wird als Fettwiese eingesät und mit 14 Obstbäumen bepflanzt. Die Maßnahme wurde 2016 umgesetzt und führte zu einer Aufwertung um 28.266 Ökopunkte.

2. Reichenbuch, Mosbacher Pfad, Flst.Nr. 1433 und 1431

Ein 9 bis 12 m breiter Ackerstreifen (rd. 1.740 qm) entlang eines Feldwegs wird als Fettwiese eingesät und mit 8 Obstbäumen und 2 Linden bepflanzt. Die Maßnahme wurde im Herbst/Winter 2016/2017 umgesetzt und führte zu einer Aufwertung um 20.292 Ökopunkte.

Die Zuordnung der Maßnahmen gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan aus. Von der Maßnahme „Mosbacher Pfad“ bleiben 18.501 Ökopunkte auf dem Ökokonto der Stadt.

Planungsrechtlich abgesichert werden die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg.

Die förmliche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Baugrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen), ist im Bebauungsplan festzusetzen. Aus diesem Grund wird in Ziff. 9 der Textlichen Festsetzungen eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB eingefügt.

Besonderer Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung W. Simon überprüft. Als Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bäume rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden und zu räumen sind und dass Bauelflächen, wenn sie über einen längeren Zeitraum brach liegen, im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen sind. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

10. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Birkenwaldstraße, die bereits für das östlich angrenzende Baugebiet „Rote Äcker III“ ausgebaut wurde. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Reichenbuch ist durch die Buslinie 834 (Mosbach – Nüstenbach – Reichenbuch - Lohrbach – Sattelbach) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in 500m Entfernung zum Baugebiet.

Technische Erschließung

Das Gebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen werden. Es erfolgt eine getrennte Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Dazu wurden entsprechende Auflagen in Ziff. 5 der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

11. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Hinweise zum Bodenschutz
- Meldepflicht beim Auffinden erdfremder Materialien bzw. von verunreinigtem Aushubmaterial

12. Statistik

Gesamtfläche:	rd. 0,8 ha	100 %
davon		
Wohnbaufläche	rd. 0,60 ha	74 %
Grünfläche inkl. Retentionsflächen	rd. 0,13 ha	16 %
Verkehrsfläche ²	rd. 0,07 ha	10 %

² Bewirtschaftungsweg