

Gemeinde

# Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Daniersweg“

Gemarkung Reisenbach

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 19.12.2022

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



## INHALT

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

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Im Ortsteil Reisenbach der Gemeinde Mudau besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauplätzen. Um den Bedarf zu decken und gleichzeitig die dörfliche Struktur mit ihren noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu sichern, soll am westlichen Ortsrand von Reisenbach ein Dorfgebiet ausgewiesen werden, das der Arrondierung und der Integration der geplanten Bauplätze in die stark dörflich geprägte Ortslage dient. Durch das Dorfgebiet werden die bestehenden Wirtschaftsstellen entlang der Kohlhofstraße im Norden gesichert und eine mögliche Ansiedlung weiterer Wirtschaftsstellen wird gewährleistet.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Bauland im Zusammenhang mit der bereits dörflich geprägten, bestehenden Baustruktur am westlichen Ortsrand.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst geringgehalten werden. Städtebauliches Ziel ist es auch dass sich die neue Bebauung als Arrondierung in die vorhandene örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie in das Landschaftsbild einfügt.

# **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kristallisierte sich jedoch heraus, dass die Ausweisung eines Dorfgebietes an dieser Stelle sinnvoller ist und damit ein Verfahren nach § 13b BauGB ausscheidet.

Das Verfahren wird daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung und -bericht weitergeführt. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte bereits im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mudau, die seit dem 19.11.2021 wirksam ist.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Reisenbach der Gemeinde Mudau.

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

1192(t), 1202(t), 1203, 1204, 1205/1, 1205, 1206(t), 1207/1(t), 1208(t), 1572,1578(t), 1582(t), 1581(t),

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha.

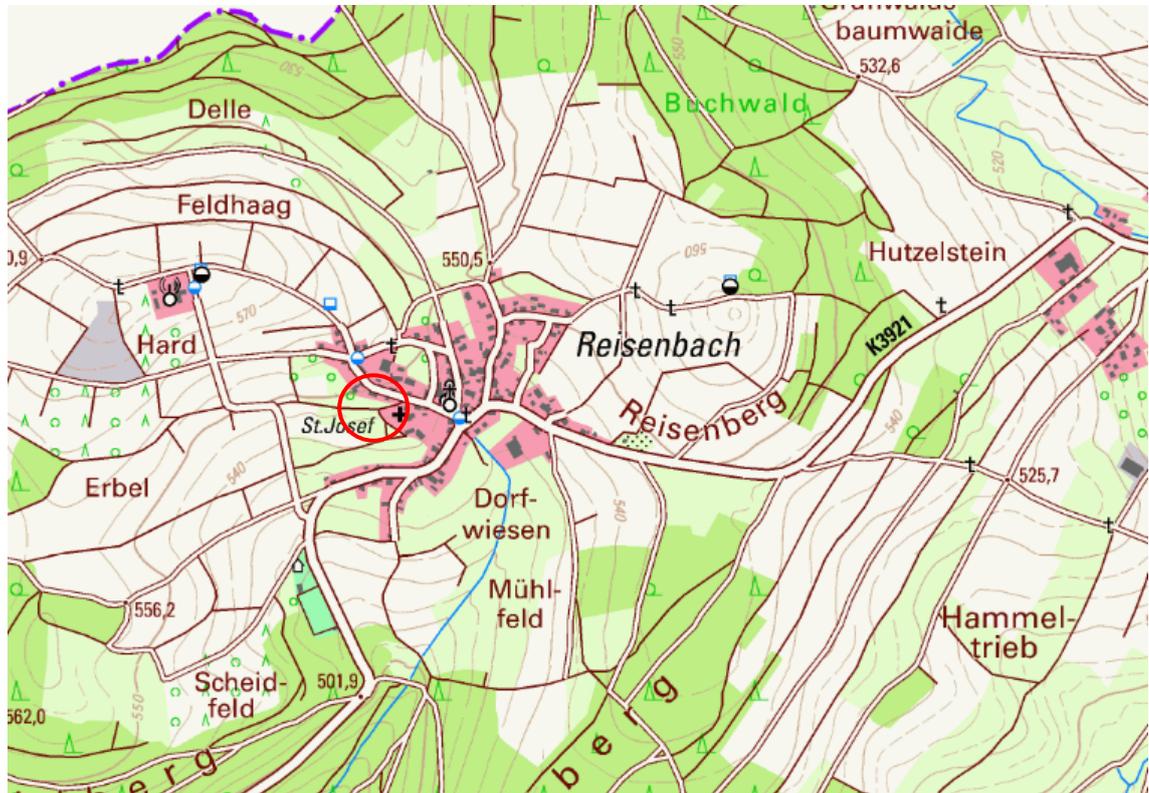


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kohlhofstraße. Es besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche. Die Wiesenfläche wird durch einen von Westen nach Osten verlaufenden, geteerten Wirtschaftsweg durchzogen, der sich im östlichen Bereich gabelt, nordöstlich in die Kohlhofstraße mündet und südöstlich zu einem Gehöft in etwa 50 m Entfernung östlich des Plangebiets führt. Im Norden des Plangebiets, entlang der Kohlhofstraße befinden sich eine größere und eine kleinere Scheune.

Die Bebauung im Umfeld (nördlich, nordöstlich und östlich) des Plangebiets besteht aus mehreren Wohnhäusern und Gehöften mit Scheunen.

#### Grün- und Freiflächen

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich schließen sich weitere Wiesenflächen an. Der südliche Rand ist durch eine markante Obstbaumreihe geprägt.

Vorwiegend am südlichen sowie am nordwestlichen Rand befinden sich einige Gehölzbestände.

## Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet steigt in nördlicher Richtung von etwa 544 m+NN im Süden mit einem gleichmäßigen Anstieg auf 550 m+NN im Norden an. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit im Süden des Plangebiets.



Abb. 2: Luftbildaufnahme vom Plangebiet (Quelle: LUBW)

## Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für den südlichen Teil des Plangebiets besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich somit teilweise planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der nördliche Teil befindet sich im Bereich der Ortsabrundungssatzung.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Mudau dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Mudau liegt im Mittelbereich Buchen und liegt der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) am nächsten.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt und ausreichend attraktive Arbeitsplatz- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotssind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern (Plansatz 2.4.3.2).

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar



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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) gekennzeichnet.

Im Vorfeld wurde durch die Gemeinde geprüft, ob eine im Regionalplan als restriktionsfrei dargestellte Fläche an anderer Stelle am Ortsrand von Reisenbach entwickelt werden kann. Aufgrund von ausbleibender Verkaufsbereitschaft war dies nicht möglich. Daher fiel die Wahl auf die Fläche „Daniersweg“ am südlichen Ortsrand. Durch den abrundenen Charakter und die guten Erschließungsmöglichkeiten bietet sich die Fläche aus städtebaulicher Sicht zur baulichen Entwicklung an. Die Belange der Landwirtschaft werden daher in diesem Fall zugunsten der Deckung des dringenden Bedarfs an Bauflächen im Ortsteil Reisenbach größtenteils zurückgestellt. Die Belange der Landwirtschaft werden insoweit berücksichtigt, als dass zur Sicherung der dörflich geprägten Struktur bestehenden Wirtschaftsstellen erhalten bleiben bzw. eine Neuansiedlung ermöglicht wird.

Der Regionalplan nennt als Grundsatz 1.1.5 für die Entwicklung des ländlichen Raums dessen Stärkung als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Wirtschaftsraum. Günstige Wohnstandort-, Arbeits-, und Ausbildungsbedingungen sollen gesichert und bereitgestellt werden. Die Kommunen haben grundsätzlich immer die Möglichkeit, Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren (Eigenentwicklung Wohnen Z 1.4.2.1).

Die Ausweisung eines Dorfgebietes an diesem Standort wird somit der Regionalplanung gerecht.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit wirksamen 1. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mudau zum Teil als Mischbaufläche im Bestand und zum Teil als geplante Mischbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

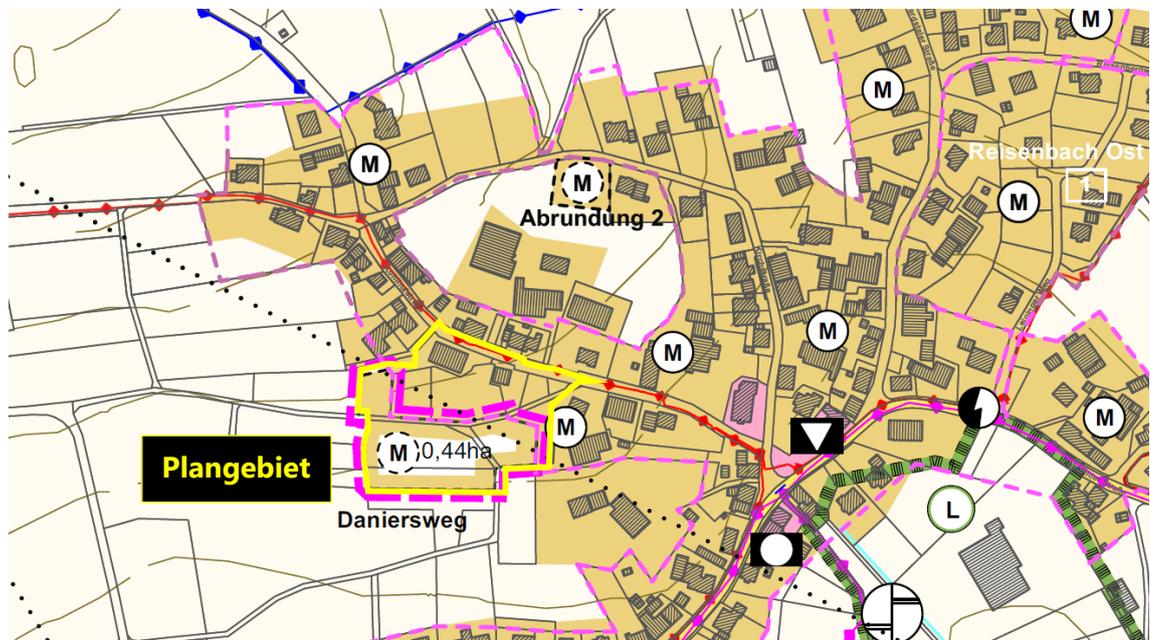


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

## 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

### Biotopverbund

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt im Kernraum des Biotopverbunds mittlere Standorte. Der südliche Teil des Plangebiets liegt in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden nicht berührt.



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

## 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.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt ausgehend von der Kohlhofstraße im Nordosten. Von dort aus ist eine Erschließungsstraße (Planstraße 1) für das Plangebiet in südwestlicher Richtung vorgesehen. Hierfür wird der bestehende Wirtschaftsweg in südwestlicher Richtung ausgebaut. Die Verzweigung nach Süden wird aufgeweitet, um eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zu schaffen, bleibt jedoch als Wirtschaftsweg erhalten.

Im Plangebiet sollen insgesamt neun Baugrundstücke entstehen. Dabei sollen die Grundstücke mit Bestandsbebauung im Norden neu aufgeteilt werden. Im Süden entstehen sieben neue Baugrundstücke.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die neue Verkehrsfläche (Planstraße 1) erschlossen, welche durch das Plangebiet hindurchführt.

Die Gesamtbreite der geplanten Verkehrsfläche beträgt brutto 5,50 m.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Sack & Partner untersucht. Die Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers kann für das Plangebiet im Trennsystem nach Nordosten in das bestehende Kanalsystem in der Kohlhofstraße erfolgen. Das Schmutzwasser kann dort in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Regenwasser kann über den parallel verlaufenden Fremdwasserkanal direkt in den Vorfluter abgeleitet werden. Eine Retention ist nicht erforderlich.

### **Löschwasserversorgung**

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 – „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h vorzuhalten.

Eine Prüfung/Messung der Löschwassermenge hat ergeben, dass vor Ort eine Löschwassermenge von 77 m<sup>3</sup>/h erreicht wird.

Um einen ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten, wurden in Abstimmung mit dem Feuerwehrkommandanten und der Feuerwehr Abteilung Reisenbach Kompensationsmaßnahmen zur Sicherstellung und Erfüllung der Löschwasserversorgung für das Baugebiet festgelegt. Dabei sollen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Feuerwehr Reisenbach hat auf ihrem TSF-W grundsätzlich 900 Liter Wasser mitführend
- Die Entfernung des Löschwasserbehälters (150 m<sup>3</sup>) am FWGH Reisenbach bis zum Zentrum des geplanten Baugebiets „Daniersweg“ beträgt ca. 250 m
- Die FW Reisenbach hat direkt am FWGH eine Tragkraftspritze 1010 auf einem Rollwagen, die direkt am Löschwasserbehälter angeschlossen werden kann.
- Auf dem Schlauchanhänger Reisenbach werden 360 m B-Schläuche vorgehalten.
- Gemäß der Ausrückeordnung werden im Brandfall in Reisenbach folgende Abteilungen und Fahrzeuge alarmiert:
  - Abtl. Mudau mit HLF 20 (1.900 Liter Wasser) und TLF 16/25 (2.500 Liter Wasser)
  - Abtl. Scheidental mit TSF-W (750 Liter Wasser)
  - Abtl. Schloßbau mit LF 10 (1.300 Liter Wasser)
  - Bei Sonderobjekten kommt zusätzlich der Schlauchwagen Schloßbau (600 m B-Schläuche)

Somit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung erfolgen.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist ein Bodenaushub von schätzungsweise 1.300-1.500 m<sup>3</sup> zu erwarten. Hierin ist der Oberbodenabtrag, der erforderliche Abtrag für den Straßenbau sowie die Kanalgräben für die Kanalisation und Wasserleitung enthalten.

Es ist vorgesehen den Aushub soweit als möglich wieder in die Leitungsgräben einzubauen. Dennoch ist ein Überschuss an Aushubmaterial zu erwarten. Dieser Überschuss beträgt ca. 500-600 m<sup>3</sup>.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	8.259 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Dorfgebiet)	7.388 m <sup>2</sup>	89,5 %
Verkehrsflächen	871 m <sup>2</sup>	10,5 %
davon: Straßenfläche	718 m <sup>2</sup>	8,7 %
Wirtschaftsweg	121 m <sup>2</sup>	1,4 %
Verkehrsgrün	32 m <sup>2</sup>	0,4 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	
Baugrundstücke	9
Durchschnittliche Grundstücksgröße	816 m <sup>2</sup>

## 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 und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel, Baugrundstücke in einer dörflich geprägten Lage zu entwickeln, wird in Anlehnung an den bestehenden Dorfgebietscharakter ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dabei werden zwei bestehende Wirtschaftsstellen (Scheunen/Lagerhallen) als Teil des Bestands mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Dorfgebiet werden gemäß der in Kapitel 1 dargelegten Ziele der Planung Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstige Wohngebäude zugelassen.

Um eine erhöhte Verkehrsbelastung durch Liefer- und Publikumsverkehr im Plangebiet – insbesondere im Stichweg – zu vermeiden, werden Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 1,2 mit maximal zwei Vollgeschossen soll ortstypische Kubaturen ermöglichen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei teilweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum) sind innerhalb sowie außerhalb der Baufläche zulässig, um Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Damit die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird und aus Gründen der Verkehrssicherheit, ist für Garagen und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund des ländlich geprägten Charakters von Reisenbach und um eine hohe Wohn-dichte zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung beschränkt.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Erhalt der Wiese mit Obstbaumreihe im Süden (Flst.-Nr. 1581)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von Niederschlagwasser
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Aufwertung und Einbindung der unbebauten Grundstücksflächen in das ländlich geprägte Ortsbild werden Pflanzgebote in den Baugrundstücken festgesetzt.

Zur Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und um einen Grünpuffer zur Natur zu schaffen bzw. zu bewahren, wird die Obstbaumwiese im Süden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Am westlichen Rand wird zudem ein Pflanzgebot zur Eingrünung des Gebietsrandes festgelegt.

## 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**

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen von diesen Festsetzungen ausgenommen.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Zur Wahrung des ortsbildgerechten Charakters werden Material- und Höheneinschränkungen sowie Abstandsvorgaben für Einfriedungen und Stützmauern festgelegt.

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

### **Geländeveränderungen**

Um übermäßige topographische Veränderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Archäologische Denkmalpflege und Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung

- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

## **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.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + 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. Es wurden Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild ermittelt. Die Eingriffe in das Landschaftsbild können durch den Erhalt der Wiese mit der Obstbaumreihe im Süden sowie die geplante Eingrünung ausgeglichen werden: Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neugestaltet. Eingriffe beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Nach dem Ausgleich im Geltungsbereich verbleibt bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 98.829 Ökopunkten (ÖP), das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Der weitere Ausgleich erfolgt durch die anteilige Zuordnung einer Maßnahme (Maßnahme 006: Naturnaher Wald am Schloßauer Weg) aus dem Ökokonto der Gemeinde Mudau. Die Zuordnung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Land planungsrechtlich gesichert.

Details können den Fachbeiträgen entnommen werden.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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.

### **Europäische Vogelarten**

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden.

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

- Rodung der Bäume und Sträucher und anschließende Baufeldräumung im Vorfeld von Baumaßnahmen im Winterhalbjahr. Abriss oder Teilabriss der bestehenden Scheunen ebenfalls nur im Winterhalbjahr oder nach Überprüfung auf Vögel/Fledermäuse durch eine fachkundige Person.
- CEF-Maßnahmen zur Sicherstellung der ökolog. Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang: Umhängen eines Nistkastens.

Im Falle des Abrisses der Scheunen wird das Aufhängen von jeweils 1 Nischenbrüterhöhle, 1 Halbhöhle an Gebäuden am Ortsrand als CEF-Maßnahme durchgeführt.

### **Fledermäuse**

Durch die Rodung von Gehölzen und im Falle eines Abrisses der Scheunen entfallen potentielle Quartiere für Fledermäuse. Die Festsetzung zur Baufeldräumung und Gehölzrodung wird daher um entsprechende Bestimmungen im Hinblick auf die Fledermäuse ergänzt. Sollten die Scheunen abgerissen werden, so sind zuvor an Bäumen oder Gebäuden des Ortsrands vorsorglich 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen anzubringen.

### **Zauneidechse**

Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

## **7.3 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.
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Im Plangebiet können zudem einzelne Baumbestände erhalten werden.
- 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 geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet. Zudem werden aus diesem Grund Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen.

- 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. Sie beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben könnten. Somit wird durch die vorgesehenen Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### **7.4 Immissionen**

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Mit Geruchsmissionen im Plangebiet ist zwar zu rechnen. Allerdings sind diese im Dorfgebiet hinzunehmen, da die für das Dorfgebiet geltenden Geruchsmissionsgrenzwerte eingehalten werden. Umgekehrt ist im Umfeld auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.

Planbedingte Immissionskonflikte ergeben sich somit nicht.

#### **7.5 Verkehr**

Es handelt sich hierbei um ein kleines Baugebiet mit einer zukünftig gering erhöhten Anzahl von Bewohnern und Fahrzeugen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Dorfgebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen wesentlichen Auswirkungen.

#### **7.6 Starkregen**

Aufgrund der Südhanglage sowie der oberliegenden Bebauung mit regeltem Regenwasserabfluss ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet regelmäßig durch Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen gefährdet ist. Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus diesem Grund nicht für notwendig erachtet.

#### **7.7 Umgang mit Bodenaushub**

Für die überschüssigen Aushubmassen von ca. 500-600 m<sup>3</sup> Bodenaushub hat die Gemeinde Mudau momentan keine weitere Verwendung. Es ist daher vorgesehen, das überschüssige Material zu beproben und durch den ausführenden Unternehmer einer Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Grundsätzlich wird die Verwertung vor einer Beseitigung angestrebt.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2023 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2023 erfolgen.

### **8.2 Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt nach freihändigem Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)