



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Industriegebiet“

– 3. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Mudau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.12.2022

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

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.	Umfang der Änderungen	6
6.	Planinhalte	6
7.	Ver- und Entsorgung	7
8.	Auswirkungen der Planung	7
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
8.4	zu erwartende Aushubmengen (Erdmassenausgleich)	9
8.5	Lage in Wasserschutzgebietszone III und IIIA	9
8.6	Starkregen	9
9.	Angaben zur Planverwirklichung	10
9.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die seit 2006 in Mudau ansässige LeuBe Zeltlogistik OHG möchte ihr Betriebsgelände erweitern, um dringend benötigte Lagerfläche zu schaffen und ggf. eine weitere Halle zu errichten. Der östliche Teilbereich wird bereits als Lagerfläche genutzt. Das 2015 dazu eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung wurde jedoch nicht zur Rechtskraft geführt und somit liegen die anvisierte Fläche und die bestehende Lagerfläche im Außenbereich. Es wird die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Industriegebiet" erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, einem in der Gemeinde Mudau ansässigen aufstrebenden Betrieb unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände anknüpfende Erweiterungsfläche einzuräumen. Der Bebauungsplan dient dessen planungsrechtlicher Sicherung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Hauptorts von Mudau, rund 900 m vom Ortskern entfernt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 1723, 1724 und 1726 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,46 ha.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen Industriestraße und Scheidentalerstraße (L 524).

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird bereits als Lagerfläche genutzt. Der südwestliche Bereich wird noch als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.



Abb. 2: Google Maps Luftbild ([google.de/maps](https://www.google.de/maps))

Nördlich des Plangebietes verläuft die Industriestraße als einfacher Wirtschaftsweg. Dahinter schließen sich weitere größere Ackerflächen an. Nordöstlich liegt das aktuelle Betriebsgelände der LeuBe Zeltlogistik OHG mit den bestehenden Lagerhallen. Südlich grenzt der Böschungsbereich der L 524 an. Etwas erhöht verläuft die L 524, die Scheidental und Mudau verbindet. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen mit einigen prägnanten Obstbaumgehölzen.

Das Plangebiet ist verhältnismäßig eben und fällt sanft in Richtung Norden ab. Es besteht eine mittlere Hangneigung von ca. 6,5 %.

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufende Industriestraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Altlastensituation / Kampfmittel

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

Die Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen

erforderlich sind. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht gegeben werden.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet überlagert im östlichen Bereich die Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Industriegebiet" (rechtskräftig seit dem 18.12.2015). Der ursprüngliche Bebauungsplan "Industriegebiet" ist seit dem 18.07.1974 rechtskräftig.

Für den Großteil des Plangebietes 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 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 2.4.1.3 (Grundsatz) sollen die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen durch geeignete Flächenangebote [...] verbessert werden. Die Planung entspricht diesem Grundsatz.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

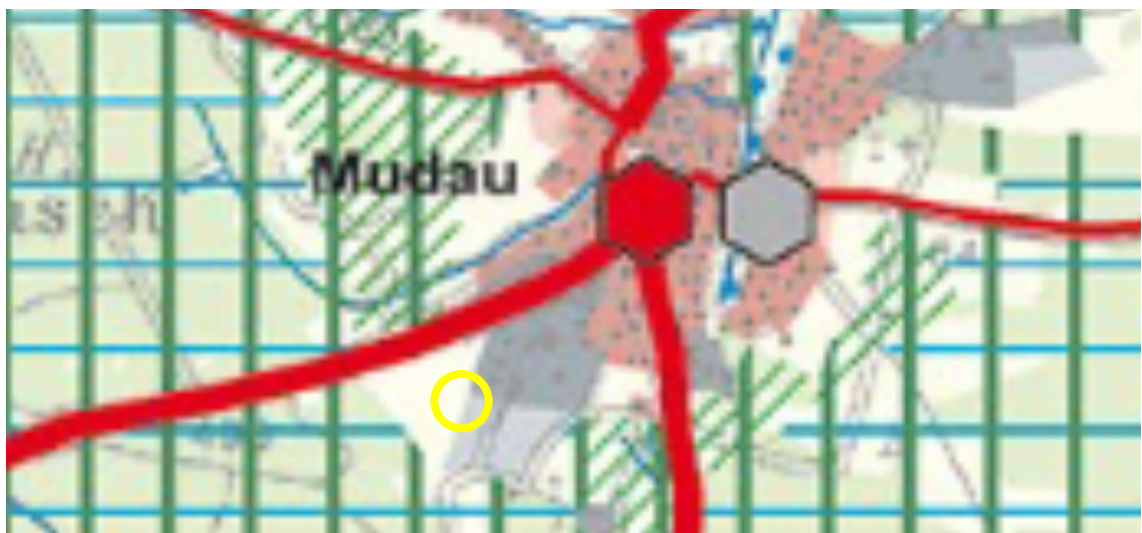


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Im Regionalplan wird der Gemeinde Mudau die zentralörtliche Funktion Kleinzentrum zugewiesen. Der Hauptort ist als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe festgelegt.

Das Plangebiet ist dabei als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Regionalplanung. Raumordnerische Restriktionen stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

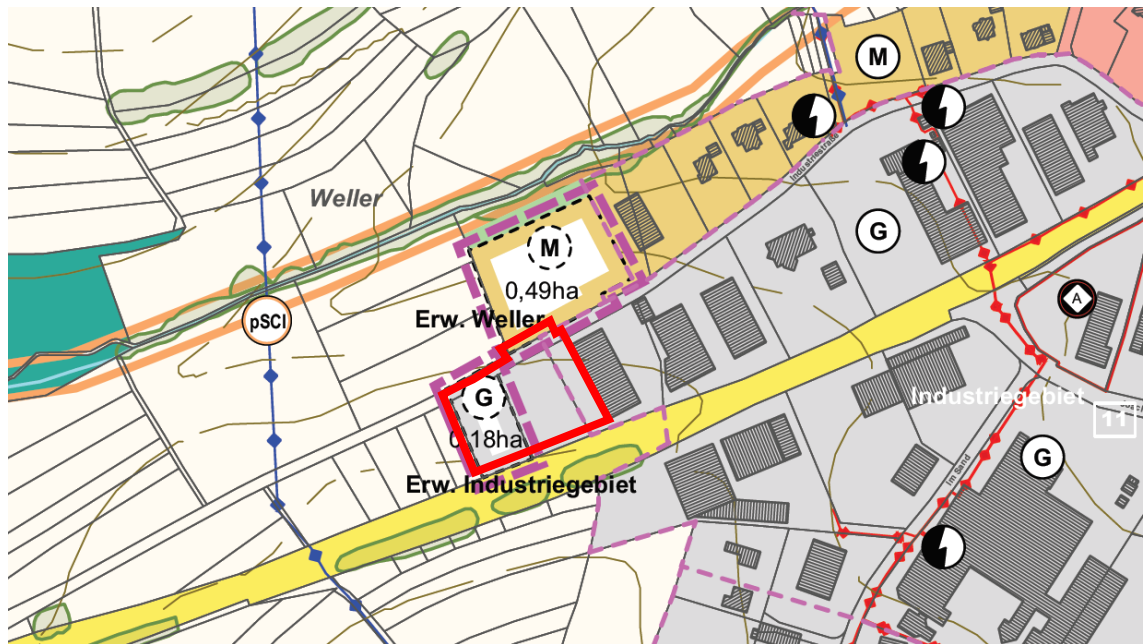


Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

In der mittlerweile wirksamen 1. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mudau ist das Plangebiet (teilweise geplante) Gewerbebaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

4.3 Schutzgebiete

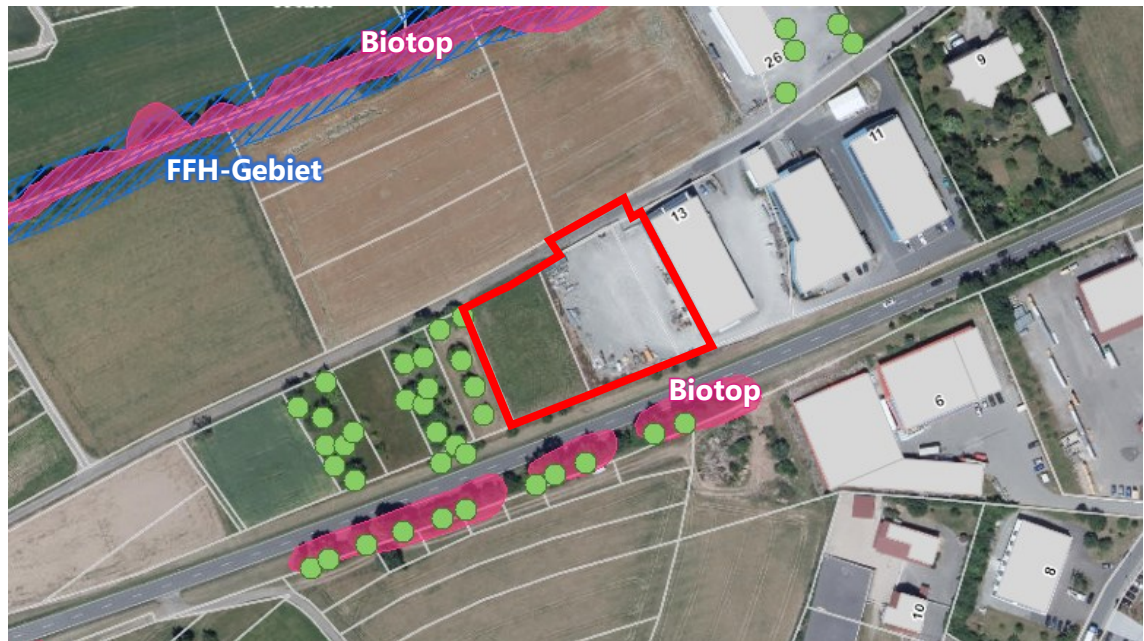


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

In den angrenzenden Flächen westlich des Plangebietes befinden sich gemäß Fernerkundung der LUBW Streuobstbestände.

Der Biotopverbund ist durch die Planung nicht betroffen.



Abb. 6: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW – Stand 29.11.2021)

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

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Neckartal-Odenwald".

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Mudau“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“ (20.03.1985). 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. Umfang der Änderungen

Im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzend zum aktuell festgesetzten Gewerbegebiet erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebietes um rd. 3.788 m² in Richtung Westen.
- Es erfolgt eine großzügige Erweiterung der bestehenden Baugrenze in Richtung Westen.
- Das randliche Pflanzgebot (Bäume und Sträucher) zur Eingrünung wird teilweise zurückgenommen, jedoch sinnvoll am neuen Rand des Plangebietes fortgeführt und mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Dadurch erfolgt eine Vergrößerung der Pflanzfläche um rund 391 m² mit der Pflanzung von 4 zusätzlichen Bäumen.
- Zur Sicherung der Erschließung wird der nördlich angrenzende Abschnitt des Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche (Fahrbahn) festgesetzt.
- Gemäß der Anbauverbotszone für Landesstraßen (20 m ab Fahrbahnrand) nach § 22 StrG wird eine Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Im Übergangsbereich zum bestehenden Bebauungsplan wird die Reduzierung der Anbauverbotszone aufgenommen, da die bestehende Bebauung bereits deutlich näher an die L 524 heranrückt.

6. Planinhalte

Für den Bebauungsplan "Industriegebiet" – 3. Änderung und Erweiterung gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriegebiet" (18.07.1974) sowie die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Industriegebiet" (18.12.2015).

Zusätzlich wurden folgende Regelungen aufgenommen:

- Baufeldräumung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckung und Fassadenverkleidungen zur Vermeidung des Eintrags von Schwermetallen in das Grundwasser
- Beleuchtung des Gebietes zum Schutz von nachaktiven Insekten
- Ausschluss von "Schottergärten" zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

- Zuordnungsfestsetzung für die Ausgleichsmaßnahmen
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie Einsatz der Flächen zur Eingrünung des Plangebietes

Zu folgenden Themen wurden zudem Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Anbauverbotszone und Anbaubeschränkung
- Regenwasserzisternen
- Dachbegrünung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsleitungsnetz in der Industriestraße angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung muss nach Abstimmung zwischen Bauherrn, Gemeinde und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis jedoch durch einen zusätzlichen Löschwasserbehälter oder Löschwasserteich durch den Bauherrn gesichert werden.

Um eine Überlastung des nachfolgenden Kanalnetzes auszuschließen, soll die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen. Aktuell ist geplant, das Niederschlagwasser von Dach- und Hofflächen der Mud zuzuführen. Hierzu laufen derzeit Abstimmungen zwischen Vorhabensträger und den Fachbehörden des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis.

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 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.

Durch den Bebauungsplan entstehen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden Eingriffe. Die dabei ermittelten planbedingten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Eingriff teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Hier verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.237 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden sind ist ein Ausgleich innerhalb nicht möglich. Hier besteht ein Kompensationsdefizit von 10.364 Ökopunkten.

Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.601 Ökopunkten das durch eine Maßnahme (M-006 Naturnaher Wald am Schloßauer Weg) aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen wird.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Grünordnerischen Beitrag 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:

- 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 die bestehende Lagerfläche oder die Böschung im Geltungsbereich geräumt werden oder Bauarbeiten an der bestehenden Halle erfolgen.
- Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

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

- Abräumen der Lagerfläche und der Böschung im Winterhalbjahr
- im Vorfeld zu Bauarbeiten regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode

- Bauarbeiten an der bestehenden Halle nur im Winterhalbjahr oder nur bei im Vorfeld verschlossener Brutmöglichkeiten bzw. Quartieren
- Ersetzen von entfernten Brutplätzen durch Nisthilfen

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.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes und der teilweise bestehenden Nutzung als Lagerfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Um jedoch dem Klimaschutz gerecht zu werden und insbesondere Verschlechterungen des Mikroklimas zu verringern, werden Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas (Ausschluss von Schottergärten) sowie eine großzügige Randeingrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Empfehlung zur Dachbegrünung als Hinweis aufgenommen, um zu signalisieren, dass die Gemeinde die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ausdrücklich unterstützt.

8.4 zu erwartende Aushubmengen (Erdmassenausgleich)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist durch die Verlegung von Anschlussleitungen mit Aushubmengen von ca. 300 m³ zu rechnen. Es ist somit zu erwarten, dass die Aushubmengen weniger als 500 m³ betragen werden und daher kein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG erforderlich sein wird.

8.5 Lage in Wasserschutzgebietszone III und IIIA

Da das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA liegt, wurde durch die Töniges GmbH im Rahmen eines Ingenieurgeologischen Gutachtens geprüft, ob Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserspiegel außerhalb der Gründungstiefen liegt. Mit Eingriffen in das Grundwasser ist demnach nicht zu rechnen.

8.6 Starkregen

Das Plangebiet ist verhältnismäßig eben und fällt sanft in Richtung Norden ab. Aufgrund der südlich verlaufenden L 524 mit ihren beidseitig verlaufenden Entwässerungsgräben ist mit regelmäßigen Überflutungen durch Außengebietswasser bei Starkregenereignissen im Plangebiet nicht zu rechnen.

Auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Abwehr von Hochwasserschäden wird deshalb im Bebauungsplan verzichtet. Es wird lediglich ein Hinweis zum Schutz vor Schäden durch Überflutungen aufgenommen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mudau, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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