



Gemeinde

# Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

## „Feldbrunnen II“

### (Neuaufstellung im Regelverfahren)

Gemarkung Fahrenbach

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 06.03.2024

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>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
2.1	Lage und Abgrenzung	1
2.2	Bestandssituation	2
2.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Schutzgebiete	5
<b>4.</b>	<b>Bedarfsbegründung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	10
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
7.4	Starkregenereignisse	17
7.5	Umgang mit Bodenaushub	17
7.6	Nutzungsbezogene Immissionen	18
7.7	Verkehr und Verkehrsimmissionen	18
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>18</b>
8.1	Zeitplan	18
8.2	Bodenordnung	18
8.3	Kosten und Finanzierung	18

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund großer anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Fahrenbach ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll so die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen im Hauptort der Gemeinde langfristig gesichert und dieser in seiner zentralörtlichen Funktion gestärkt werden.

Hierzu soll am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Fahrenbach in ergänzender Form ein größeres Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient dessen planungsrechtlicher Sicherung unter Beachtung der Umweltbelange, der Lage am Ortsrand sowie der Sicherung einer ländlichen Siedlungsstruktur.

Bereits 2019-2022 wurde für das Plangebiet im Rahmen eines § 13b-Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 31.01.2022 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ als Satzung. Er wurde im Amtsblatt vom 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit in Kraft getreten. Hiergegen ist derzeit ein Normkontrollverfahren vor dem VGH Baden-Württemberg in Mannheim anhängig. Der Antragsteller rügt lediglich, dass eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unzulässig sei, da der Geltungsbereich nicht überwiegend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließe. Um dieser Rüge die Grundlage zu entziehen und dadurch Rechtssicherheit für die Planung zu gewährleisten, erfolgt eine Neuaufstellung des Plans im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung. Damit muss die Planung nicht mehr die die Voraussetzungen erfüllen, die im Rahmen eines §13b BauGB-Verfahrens einzuhalten sind (überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, etc.). Die bisherigen Planinhalte und Festsetzungen bleiben dabei nahezu unverändert. Die nachfolgend vorgenommenen, aufgrund der Verfahrensumstellung erforderlichen Anpassungen und Aktualisierungen sind in roter Schrift hervorgehoben.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im **zweistufigen Regelverfahren** nach § 2 BauGB aufgestellt.

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Fahrenbach unmittelbar östlich der L 525.

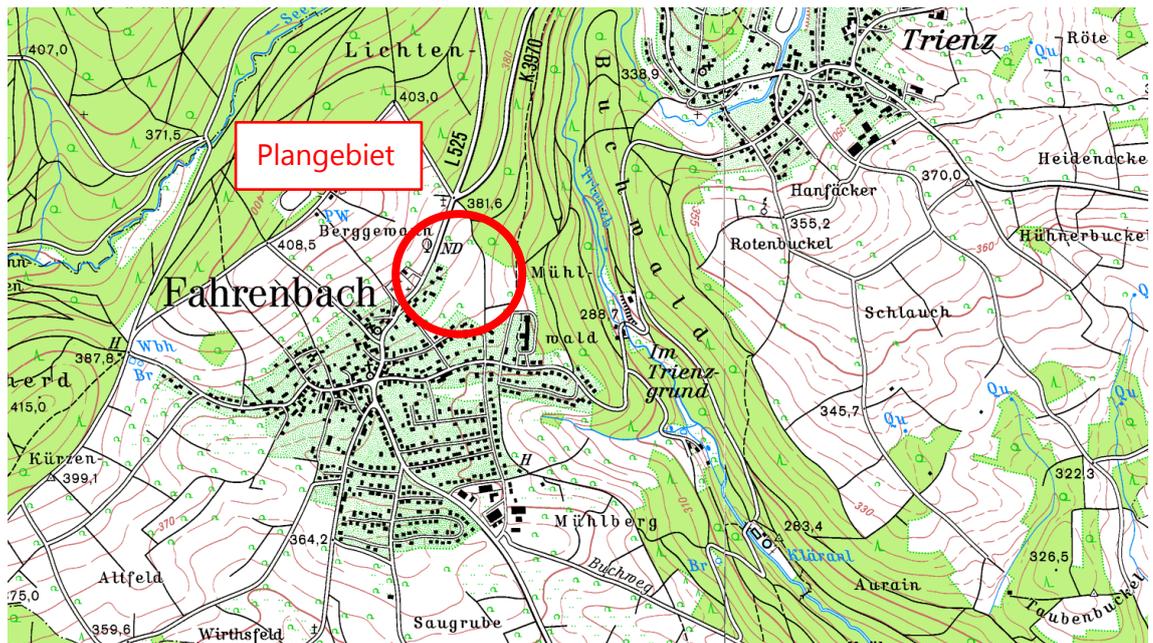


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

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

182(t), 182/8(t), 304(t), 415, 417, 418, 418/1, 419, 421, 421/1, 422, 423, 424, 425(t), 426(t), 427(t), 430 (t), 431, 432, 432/1, 433, 434, 489/1(t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,58 ha.

## 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Fahrenbach, östlich der Hauptstraße (L 525) und nördlich der Straße „Im Feldbrunnen“



Abb. 2: Umfeld und teilweise Plangebiet 2017 (Quelle: IFK Ingenieure)

Nördlich des Gebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Waldrand des Mühlwalds. Am östlichen Rand befinden sich Gehölz- und Biotopstrukturen sowie die Wanderbahn Mosbach – Mudau. Südlich und westlich des Plangebiets schließt die Ortslage bzw. das Wohngebiet „Feldbrunnen“ an. Im Südwesten liegt eine größere unbebaute Wiesenfläche.

Das Plangebiet selbst besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne nennenswerten Gehölzbestand. Lediglich im Nordwesten steht in freier Feldlage

ein einzelner Birnbaum, der ein Naturdenkmal darstellt. Im östlichen Teilbereich durchzieht ein Feldweg als Verlängerung des „Ostrings“ das Gebiet von Süden nach Norden.

Das gesamte Plangebiet fällt von einer Höhe von ca. 376,0 m mit ca. 7 % Gefälle sanft in Richtung Südosten auf ca. 353,0 m ab.

### 2.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan „Feldbrunnen II“. Gegen diesen Bebauungsplan ist bei VGH Baden-Württemberg ein Normenkontrollverfahren anhängig. Sollte der rechtskräftige Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ durch den VGH Baden-Württemberg für unwirksam erklärt werden, ist der Bereich wieder als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen. Um der dort erhobenen Rüge die Grundlage zu entziehen, soll der bisherige Bebauungsplan mit gleichem Inhalt durch den neuen, im Regelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ersetzt werden.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Fahrenbach als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 1.3 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Ortsteil Fahrenbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum für die Gemeinde Fahrenbach gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Planung)“ bzw. „sonstige landwirtschaftliche Gebiete bzw. sonstige Fläche“ dargestellt. Die Fläche grenzt an einen Regionalen Grünzug an. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden nicht berührt.

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Fahrenbach gehört nach Anhang Nr. 1.1 des Regionalplans zu den Kommunen, deren Wohnsiedlungsentwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat.

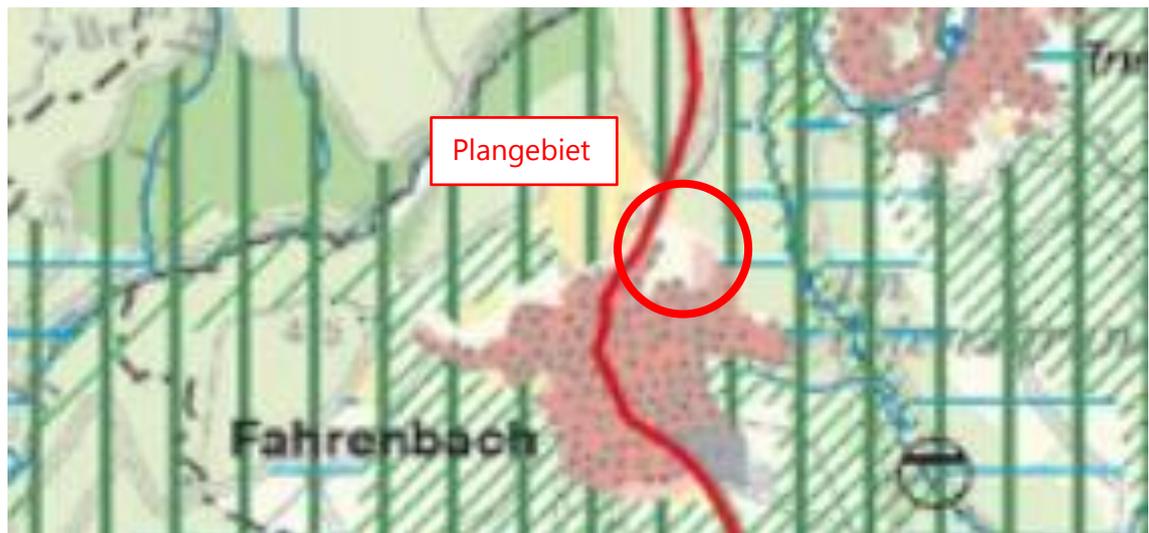


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach bereits zum Teil als geplante Wohnbaufläche (ca. 1,0 ha) ausgewiesen. Der nordwestliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (ca. 1,8 ha), informell jedoch bereits als Entwicklungsfläche für die langfristige Bauentwicklung vermerkt. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Im Plangebiet liegt möglicherweise das archäologische Denkmal „Wandelgewann“ u.a. (Römische Straße). Die genaue Lage ist nicht bekannt.

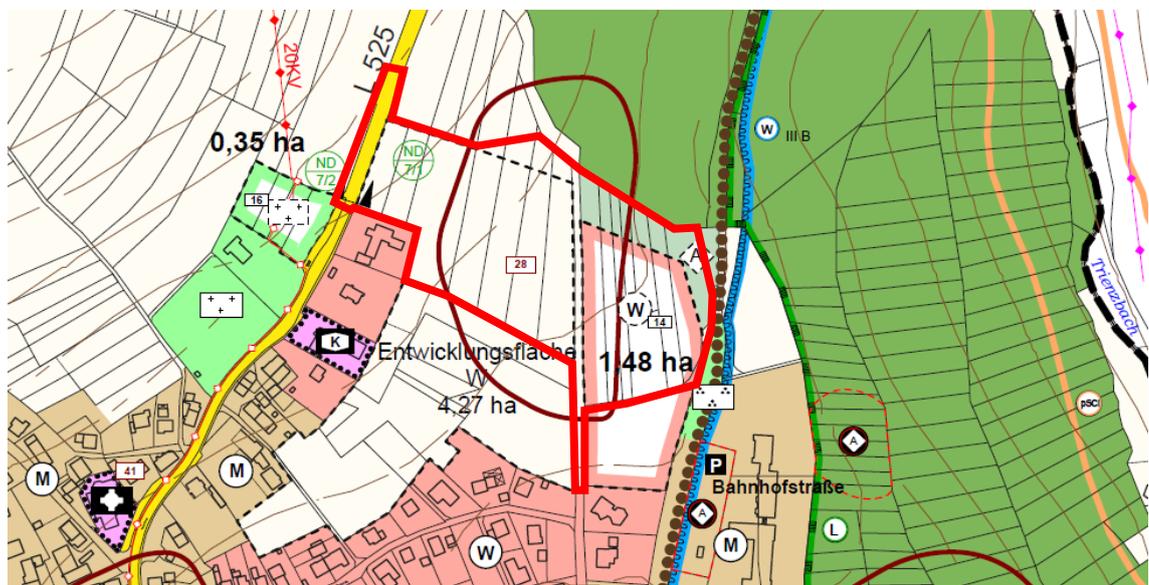


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan entspricht somit nur in Teilen den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. **Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der hierfür erforderliche Einleitungsbeschluss zum Änderungsverfahren wurde in der Sitzung des Gemeinsamen**

Ausschusses der vVG Limbach-Fahrenbach am 30.01.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 27.02.2023 bis 31.03.2023.

### 3.3 Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet „Trienzbachtal mit Seitentälern“

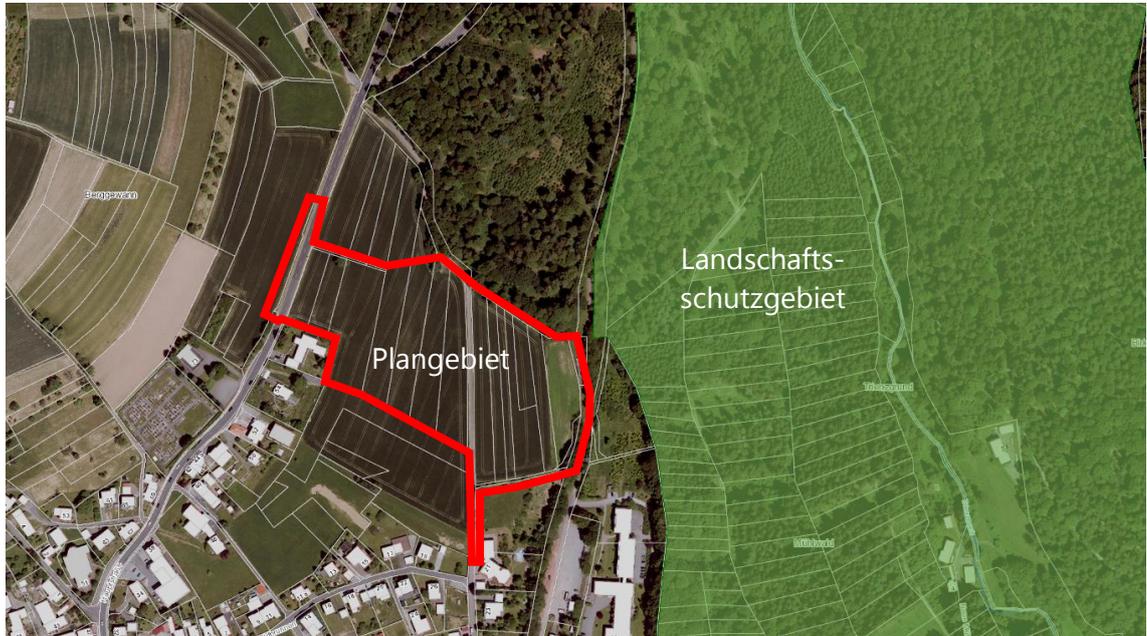


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich des Landschaftsschutzgebiets „Trienzbachtal mit Seitentälern“. Das Schutzgebiet wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

#### Gesetzlich geschützte Biotopie und Naturdenkmäler

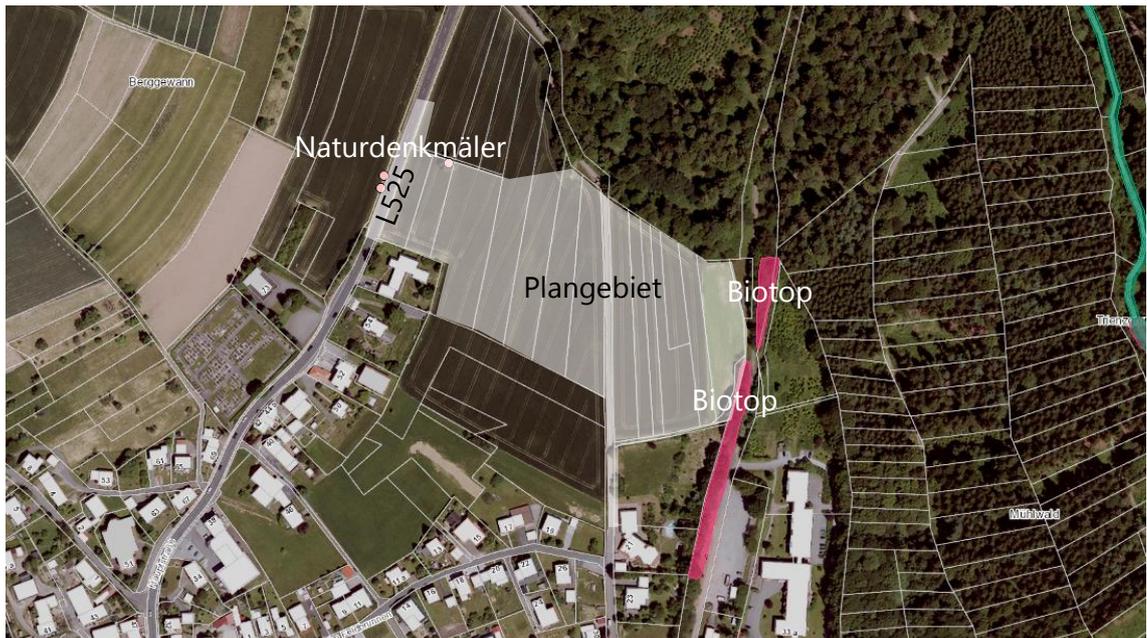


Abb. 6: Biotopie u. Naturdenkmäler (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im östlichsten Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich des Flst.-Nr. 418/1 das Biotop „Feldgehölz nahe Seniorenheim Fahrenbach“.

Außerhalb des Plangebiets schließt sich in ca. 15 m Entfernung im Osten ein weiteres Biotop („Feldgehölz am Mühlrain nordöstlich Fahrenbach“) an.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets besteht ein Naturdenkmal (Birnbaum). Die beiden in Abb. 5 (Biotope u. Naturdenkmäler) verzeichneten Naturdenkmäler westlich der L 525 existieren nicht mehr.

#### **Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen I-IV Dallau“**

Das Plangebiet grenzt an die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen I-IV Dallau“ (17.02.1987).

## **4. Bedarfsbegründung**

### **Erforderlichkeit der Planung**

In der Gemeinde Fahrenbach stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen erschlossenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Das letzte größere Baugebiet „Bierkeller III“ im Hauptort wurde 2014 erschlossen. Innerhalb von nur zwei Jahren wurden alle 27 Bauplätze veräußert. Darüber hinaus existieren zwar ca. 70 unbebaute Bauplätze in privater Hand, diese stehen jedoch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft bei einer Bebauung bzw. fehlendem Verkaufsinteresse der Eigentümer langfristig nicht zur Verfügung. Bei der Gemeinde eingehende Anfragen nach Wohnbauplätzen können somit derzeit nicht bedient werden.

Gleichzeitig bestehen mittlerweile – noch vor Beginn einer offiziellen Vermarktung – 35 Anfragen oder Reservierungen (mehr als die Hälfte direkt aus der Gemeinde selbst) für Bauplätze im geplanten Baugebiet „Feldbrunnen II“ im Hauptort Fahrenbach. Acht der 37 geplanten Bauplätze sind bereits an die Einbringer von Grundstücken vergeben. Es ist zu erwarten, dass nicht alle Anfragen nach Bauplätzen durch das geplante Baugebiet bedient werden können und diese aufgrund der bestehenden Bauplatzknappheit das derzeit vorgesehene Angebot an Bauplätzen deutlich übersteigen werden. Die vorgesehenen Bauplätze dienen damit der Deckung eines kurzfristigen Bedarfs. Nur durch die Möglichkeit einer kurzfristigen Bedarfsdeckung kann im Übrigen verhindert werden, dass junge Familien abwandern. Die vorgesehene Ausweisung des Wohnbaugebiets „Feldbrunnen II“ am nordöstlichen Ortsrand ist somit zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauplätzen dringend geboten.

### **Bedarfsnachweis**

Zur Überprüfung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs wird dieser für den Zeitraum der kommenden 15 Jahre im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem Belegungsdichterückgang in der Gemeinde Fahrenbach berechnet:

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für das Jahr 2035 erfolgt gemäß Berechnungsmethodik des Regionalverbands Region Rhein-Neckar für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung aus der derzeit laufenden 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Dazu wird die tatsächliche Einwohnerzahl des Jahres der Planaufstellung als Basis herangezogen (2.767 Einwohner im 4. Quartal 2019). Zur Abschätzung der Anzahl Haushalte wird die Einwohnerzahl durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 EW/HH geteilt.

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung ohne Zusatzbedarf wird dann pro 5 Jahre ein Basisfaktor von 0,8 % angesetzt, der sich gemäß Erläuterung der Methodik des Regionalverbands aus dem Belegungsdichterückgang ergibt. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf von ca. 33 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Durch Division durch den gemäß Regionalplan erforderlichen Siedlungsdichtewert von 20 Wohneinheiten pro Hektar wird somit ein **relativer zusätzlicher Flächenbedarf von 1,6 - 1,7 ha** bis zum Zieljahr 2035 errechnet. **Eine Überprüfung der vor über einem Jahr erstellten Prognose anhand der aktuell erreichten Einwohnerzahlen von 2.709 EW (4. Quartal 2019) bestätigt die Ergebnisse.**

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Limbach-Fahrenbach mit dem Zieljahr 2020 verbleibt für den Hauptort Fahrenbach die Fläche „Feldbrunnen II“ mit 1,0 ha als einzige größere geplante Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ greift die Ausweisungen des Flächennutzungsplans auf: Er umfasst die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Feldbrunnen II“ sowie den nordwestlich angrenzenden Teil, der bereits als Entwicklungsfläche im FNP für die weitere bauliche Entwicklung vorgemerkt ist. Diese Neuabgrenzung ermöglicht eine direkte verkehrliche Anbindung des neuen Baugebiets an die L 525 und vermeidet somit verkehrliche Konflikte im angrenzenden südlichen Wohngebiet „Feldbrunnen“.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,58 ha. Nach Abzug des Bereichs der geplanten Umgestaltung der Ortseinfahrt im Westen sowie der randlichen Grünflächen und der bestehenden geplanten Wohnbaufläche im Osten (vgl. Anlage 2a und Abb. 4) entsteht ein zusätzliches, über die Ausweisung des Flächennutzungsplans hinausgehendes Wohnbauflächenpotential von ca. **1,86 ha**.

### Fazit

**Die im Zuge des Bebauungsplans „Feldbrunnen II“ ausgewiesenen Baugebietsflächen übersteigen den ermittelten relativen Bedarf für die Gesamtgemeinde bis zum Jahr 2035. Die Mehrausweisung ist für die verkehrliche und erschließungstechnische Konzeption mit einer Anbindung des Plangebiets an die L 525 zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte mit dem südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Feldbrunnen“ erforderlich.**

**Um im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einen Teil der Mehrausweisung zu kompensieren, sollen im Zuge der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans zwei kleinere Bauflächen in Fahrenbach und Robern im Umfang von zusammen 0,66 ha aufgegeben werden (Flächentausch).**

**Schlussendlich** ist zu erwarten, dass die geplanten Bauplätze – ähnlich wie im Baugebiet Bierkeller III – innerhalb kürzester Zeit veräußert sein werden, während eine Fortschreibung des derzeit auslaufenden Flächennutzungsplans noch nicht in Aussicht steht.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Um den örtlichen Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken, wurde im Rahmen der Planung ein Wohnbaugebiet mit 37 Wohnbauplätzen konzipiert.

Das Gebiet wird über eine Haupterschließungsachse (Planstraße 1), ausgehend von der L 525 im Nordwesten, in Richtung Süden erschlossen. Die Achse verläuft in Richtung „Ostring“ bzw. „Im Feldbrunnen“. Um jedoch die Entstehung von Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird lediglich für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung nach Süden Richtung Wohngebiet „Feldbrunnen“ geschaffen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Ringschluss (Planstraße 2) im südwestlichen Bereich sowie eine Stichstraße (Planstraße 3) zur Erschließung des südöstlichen Plangebiets. Ein weiterer Stichweg (Planstraße 4) im Südwesten dient der Verknüpfung mit einem späteren möglichen zweiten Bauabschnitt.

Im inneren Bereich soll eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht werden. Am neu entstehenden Ortsrand zur offenen Landschaft hin wird lediglich eine Einzelhausbebauung festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur Eingrünung und zum Ausgleich sind als Puffer zum Waldrand sowie zur L 525 öffentliche Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt von Nordwesten über die L 525 mittels einer neuen Linksabbiegerspur am Ortseingang von Fahrenbach. Im Inneren wird das Gebiet zusätzlich über eine Ringschließung (Planstraße 2) sowie zwei Stichstraßen (Planstraßen 3 und 4) erschlossen.

Die Haupterschließungsstraße (Planstraße 1) im Gebiet weist eine Bruttostraßenraumbreite von 5,5 m plus 1,5 m Gehweg auf. Sie führt nach Süden und endet kurz hinter der Planstraße 2. Gleichzeitig wird der von Süden kommende bestehende Wirtschaftsweg „Im Feldbrunnen“ ausgebaut und so die Erschließung des südlichsten geplanten Grundstücks sowie der bestehenden Bebauung gesichert. Eine Verknüpfung der Planstraße 1 und der Straße „Im Feldbrunnen“ ist dabei nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um die zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bestand zu vermeiden.

Abgehend von der Planstraße 1 in Richtung Osten wird die Planstraße 2 als Ringschluss mit einer Bruttostraßenraumbreite von 5,2 m ausgebildet. Im nordwestlichen Bereich wird der 1,5 m breite Gehweg nach Süden bis in die Planstraße 4 mit einer Bruttostraßenbreite von 5,5 m, die der Erschließung des späteren 2. Bauabschnitts dient, weitergeführt.

Der östliche Teil des Plangebiets wird über eine Stichstraße (Planstraße 3) erschlossen. Diese wird mit einer Bruttostraßenbreite von 5,0 m ohne Gehweg ausgebildet. Als verkehrsberuhigende Maßnahme sind Pflanzbeete im Straßenraum vorgesehen.

Um die fußläufige Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Walds zu erhalten, führt eine Fußwegeverbindungen nach Norden aus dem Plangebiet.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets soll an der L 525 eine Linksabbiegerspur angelegt werden, um den reibungslosen Verkehrsfluss des entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehrs des Wohngebiets sicherzustellen. Im Zuge der Umgestaltung der Ortseingangssituation wird auch eine Querungshilfe für Fußgänger angelegt. Somit sollen auch die nahegelegene Bushaltestelle sowie der nördlich der L 525 gelegene Friedhof gefahrlos aus Südosten erreicht werden können. Zusätzlich ergibt sich ein geschwindigkeitsdämpfender Effekt am Ortseingang. Im Plangebiet selbst gewährleistet in den Hauptverkehrsachsen ein einseitiger Gehweg die ausreichende Verkehrssicherheit für Fußgänger.

### **Technische Infrastruktur**

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt, dass das Baugebiet mit ausreichend Trinkwasser versorgt wird.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt für den Großteil des Plangebiets entlang der Haupteerschließungsachse der Topographie folgende in Richtung Fußwegeverbindung im Süden und anschließend im Grünstreifen parallel zum Wirtschaftsweg nach Osten Richtung Wanderbahn. Das Schmutzwasser im Bereich der Planstraße 3 wird am Ende der Wendepalte direkt über ein Baugrundstück hangabwärts in Richtung Wanderbahn abgeleitet und dann nach Süden in den bestehenden Mischwasserkanal (Dimensionierung DN 300) südwestlich des Seniorenheims in der Straße „Im Wandelgewann“ eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser soll am östlichen Gebietsrand in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 450 m<sup>3</sup> eingeleitet werden. Von dort aus erfolgt eine weitere Ableitung in den Trienzbach. Für die geplante Ableitung durch das FFH-Gebiet „Elzbachtal und Odenwald Neckargerach“ wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Zur Ableitung des nordwestlich des Plangebiets anfallenden Außengebietswassers ist nördlich des Plangebiets eine ca. 5 m breite Entwässerungsmulde geplant. Die Ableitung erfolgt ebenfalls in Richtung Trienzbach.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde durch die RBS Wave GmbH geprüft. Aktuell kann im Bereich des Baugebiets "Feldbrunnen II" eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden. Die RBS Wave GmbH empfiehlt zur Verbesserung der Versorgungsdrücke im geplanten Neubaugebiet eine Umhängung des Bereichs an die Hochzone Fahrenbach. Durch die Maßnahme kann eine Löschwasserentnahme von 111 m<sup>3</sup>/h am nächstgelegenen Hydranten erreicht werden. Die Löschwasserversorgung des Baugebiets kann somit sichergestellt werden.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen einschließlich Regenrückhaltung sowie Gräben/Mulden, bei der Wasserversorgung, bei Kabelarbeiten und beim Straßenbau an. Bei der Erschließungsplanung wurde darauf geachtet, so wenig Erdaushub wie möglich zu generieren. Die Straßen wurden bewusst über das Urgelände geplant, um möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort zu verwerten. Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen wird in den entsprechenden Leitungsgräben, soweit möglich, wieder eingebaut bzw. verwendet. Aufgrund gewisser Vorgaben (Trennsystem, Regenrückhaltung, Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen, Schaffung von Rückhalte- und Abflussvolumen und notwendigen Tragschichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht zu vermeiden.

Das überschüssige Aushubmaterial soll, soweit verwertbar, vor Ort zum Ausgleich der Topographie im Baugebiet eingesetzt werden. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

Insgesamt wird mit Erdmassen von rd. 10.000 – 11.000 m<sup>3</sup> gerechnet, wovon nach derzeitigem Planungsstand rd. 7.000 – 8.000 m<sup>3</sup> vor Ort wie zuvor beschrieben wieder verwendet werden sollen. Das Anfallen von überschüssigem Bodenaushub wird somit minimiert und den Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Rechnung getragen.

### **5.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	35.759 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	23.891 m <sup>2</sup>	66,8 %
Verkehrsflächen	4.635 m <sup>2</sup>	12,9 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	3.828 m <sup>2</sup>	10,7 %
Fußwege	260 m <sup>2</sup>	0,7 %
Verkehrsgrün	338 m <sup>2</sup>	0,9 %
Wirtschaftsweg	209 m <sup>2</sup>	0,6 %
Öffentliche Grünflächen	5.393 m <sup>2</sup>	15,1 %
Versorgungsfläche (Umspannstation)	30 m <sup>2</sup>	0,1 %
LA-Spur / Umgestaltung Ortseingangssituation	1.810 m <sup>2</sup>	5,1 %

### städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	37
Ø Bauplatzgröße	646 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	55
Bruttowohndichte **	42

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,6 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland (ohne Linksabbiegerspur / Umgestaltung Ortseingangssituation)

## 6. Planinhalte

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

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Plankonzept wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgenommenen Nutzungsausschlüsse sollen Nutzungskonflikte ausschließen und ein ruhiges Wohnumfeld sicherstellen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und um eine größtmögliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu gewährleisten, erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen und die maximal zulässige Vollgeschosszahl beschränkt. Die Festsetzung wird dabei von 6,5 m maximale Traufhöhe und 10,5 m maximale Firsthöhe im Inneren zu den Außenrändern nach Norden und Osten auf **5,0 m** maximale Traufhöhe und 8,5 m maximale Firsthöhe abgestaffelt, um eine Integration in die Landschaft und die bestehende ländliche Siedlungsstruktur Fahrenbachs zu gewährleisten. Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhen sind über dem geplanten Straßenniveau orientiert, um eine ausreichende Höhenentwicklung für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sicherzustellen. Das Erdgeschossniveau kann damit überflutungsgeschützt geplant werden.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Angestrebt wird eine an die ländliche Struktur Fahrenbachs angepasste Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern. Aus diesem Grund sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit durchgängigen Baufenstern ermöglichen eine sehr flexible Bebauung der Grundstücke und stellen gleichzeitig eine städtebauliche Grundordnung her.

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

Um ausreichend Spielraum bei der Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken zu bieten, sind Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur unter Einhaltung der festgesetzten Mindestabstände (5,0 m an der Zufahrtsseite und 2,5 m an sonstigen Seiten) zu Fahrbahnflächen zulässig. In der rückwärtigen Gartenzone sind sie unzulässig, um eine zu starke bauliche Beanspruchung der rückwärtigen Freibereiche zu vermeiden. Die Ausbildung von durchgängigen Gartenzonen ergibt zudem positive Effekte für das Kleinklima und die Durchlüftung des Gebiets.

Nebenanlagen sind innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden dabei auf ein Volumen von 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum beschränkt.

### **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Gemäß Planeintrag werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen auf Basis der jeweils geltenden Rechtsgrundlage festgesetzt:

- Anbaubeschränkung für Landesstraßen 20 m gem. § 22 Abs. 1 StrG
- Waldabstand 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO

### **Versorgungsflächen**

Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets wird gemäß Planeintrag eine Fläche für eine geplante Umspannstation im westlichen Plangebiet festgesetzt.

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

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund des angestrebten ländlichen Gebietscharakters auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und im Falle von Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte (an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Wohngebäude) begrenzt.

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

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

- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen, um einen Wiedereintritt von Regenwasser in das Grundwasser zu ermöglichen und somit die Bodenfunktion teilweise zu erhalten.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und um die Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten.
- **Ausschluss von unbeschichteten Dach- und Fassadenmaterialien zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser**
- Festsetzung zu insektenschonender Außenbeleuchtung, um die Störung nachtaktiver Insekten zu vermeiden.

- Ausgleichsfläche <1> Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, um einen Grünpuffer zwischen Wohngebiet und Landesstraße zu schaffen.
- Ausgleichsfläche <2> Fläche zum Anpflanzen einer Streuobstwiese, um einen Grünpuffer zwischen Wohngebiet und Waldrand zu schaffen.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Gebiets.

Mit diesem Maßnahmenbündel wird den Belangen des Natur- und Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen. Die Maßnahmen dienen dabei auch dem Ausgleich möglicher durch die Planung entstehenden Eingriffe.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das zugunsten der Gemeinde Fahrenbach eingetragene Leitungsrecht dient der Führung von notwendigen Regen- und Schmutzwasserkanälen zur Gebietsentwässerung.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Da aufgrund des Straßenverkehrslärms der L 525 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden, werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die jeweiligen Anforderungen zum passiven Lärmschutz der DIN 4109:2016-07 gelten. **Zudem werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt.**

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Eingrünung und Gliederung des Straßenraums werden Pflanzgebote für Einzelbäume in den Verkehrsgrünflächen festgesetzt. **Zudem sind die Verkehrsgrünflächen und die Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens einzusäen.**

Der als Naturdenkmal gekennzeichnete Einzelbaum sowie der im Norden befindliche Einzelbaum werden jeweils durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

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

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

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine große Flexibilität bei der Dachgestaltung zu ermöglichen, werden Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer von 0 bis 15° zulässig und versetzte, zweiseitig geneigte Pultdächer und mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 42° zulässig. Garagen mit Flachdach sind aus gestalterischen, ökologischen sowie kleinklimatischen Gründen lediglich in begrünter Form zulässig.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

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

### **Stützmauern**

Um die Entstehung übermäßig hoher Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,0 m Höhe begrenzt. Eine Staffelung ist jedoch zulässig.

### **Geländeveränderungen**

Um zu starke Geländeveränderungen auszuschließen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

### **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.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- **Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten**
- **Vergrämung Zauneidechse**
- Bodenfunde
- Bodenaushub und Erdmassenausgleich
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Hinweise zum passiven Schallschutz
- DIN 4109-1

- Regenwasserzisternen
- Naturdenkmal Birnbaum

## 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. Des Weiteren wird im Regelverfahren ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erforderlich, um der Ausgleichsverpflichtung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachzukommen.

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 und ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurden Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild ermittelt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch plangebietsinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 21.897 Ökopunkten (ÖP). Beim Schutzgut Boden entsteht ein Eingriff von insgesamt 161.151 ÖP. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die geplante landschaftsgerichtete Neugestaltung des Ortsrandes ausgeglichen werden.

Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 140.254 ÖP, das nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Es wurden daher folgende externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden:

- Maßnahme 001: Waldumbau im Gewässerrandstreifen im Trienzbachtal  
Zuordnung von 94.013 Ökopunkten aus dem Ökokonto
- Maßnahme 002: Renaturierungsmaßnahme Trienzbach  
Zuordnung von 8.114 Ökopunkten aus dem Ökokonto
- Maßnahme 004: Waldumbau Flst.Nr. 825, Gewinn Mühlengrund, Robern  
Zuordnung von 38.127 Ökopunkten

Die Eingriffe sind damit insgesamt ausgeglichen.

Details können den Fachbeiträgen entnommen werden.

### 7.2 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 Brutvögel und Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse lassen sich ausschließen.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Zauneidechsen können aufgrund von Bauarbeiten eintreten.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Zauneidechse kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden (**bereits im Jahr 2022 erfolgt**):

- Aufstellen von Reptilienzäunen zur Leitung und zum Schutz abwandernder Zauneidechsen
- Vergrämung durch regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode und Oberbodenabtrag zwischen Mitte April und Mitte Mai
- Anlegen einer temporären Ersatzlebensstätte (Totholzhaufen) parallel zur Landesstraße nordwestlich des Plangebiets im Vorfeld zur Vergrämung.

Weitere Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag 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.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Schaffung von Ausgleichsflächen am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand zur Förderung der Kaltluftbildung.
- 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 vorgesehene Baumpflanzungen und aufgrund der maßvollen Verdichtung bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- 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.

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für alle flach geneigten Dächer bis 15°.

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Sie mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### 7.4 Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt in einer nach Osten zur freien Landschaft und dem Trienzbachtal orientierten Hanglage und weist ein Gefälle von rund 7 % auf. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet sieht eine geordnete Ableitung des Regenwassers der Topographie folgend in Richtung Osten und nach vorheriger Rückhaltung eine Einleitung in den Trienzbach vor.

Im Starkregenfall wird das innergebietlich anfallende Regenwasser ebenfalls in Richtung offene Landschaft und letztlich dem Trienzbach abfließen. Negative Auswirkungen für den benachbarten Siedlungsbestand sind daher nicht zu erwarten.

Von der offenen Landschaft zuströmendes Regenwasser aus den höher gelegenen Hanglagen nordwestlich des Plangebiets wird von dem Straßengraben der L 525 aufgenommen. Im Rahmen der Erschließung ist die Herstellung eines Einlaufs im Straßengraben und die Ableitung in eine geplante Entwässerungsmulde am nördlichen Gebietsrand geplant, in der das Außengebietswasser in Richtung Trienzbach abgeleitet wird. Auf das Plangebiet einströmendes Außengebietswasser und mögliche damit verbundene Überschwemmungen im Plangebiet können dadurch in der Regel vermieden werden. Zusätzliche gebietsbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen werden daher nicht notwendig.

Selbst bei einer großzügigen Bemessung der Infrastruktur der Entwässerung können innergebietlich Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Bebauung hat der Bauherr daher auch dafür Sorge zu tragen, sich vor Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu schützen – bspw. durch Anordnung des Erdgeschosses oberhalb des Straßenniveaus. Dazu wurde die festgesetzte Bezugsebene so gewählt, dass dies ohne Einschränkungen bei der Trauf- und Firsthöhe möglich ist. Ein entsprechender Hinweis zu Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen befindet sich daher im textlichen Teil des Bebauungsplans.

#### 7.5 Umgang mit Bodenaushub

Der Erdmassenausgleich soll gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) werden dabei beachtet.

Nach derzeitigem Planungsstand können von rd. 10.000 – 11.000 m<sup>3</sup> Erdmassen rd. 7.000 – 8.000 m<sup>3</sup> vor Ort wieder verwendet werden.

## 7.6 Nutzungsbezogene Immissionen

Durch die geplante Wohnnutzung werden sich keine erheblichen Immissionseinwirkungen auf die umgebenden Bestandsnutzungen ergeben. Umgekehrt sind von den bestehenden Umgebungsnutzungen keine erheblichen Immissionen im Gebiet zu erwarten.

## 7.7 Verkehr und Verkehrsimmissionen

Um gebietsfremden Durchgangsverkehr und auch zusätzliche Verkehrsbelastungen im bestehenden Wohngebiet „Feldbrunnen“ im Süden zu vermeiden, wurde von einer früheren Planung mit zusätzlichem Anschluss an die Straße „Im Feldbrunnen“ abgesehen und stattdessen mit einer ausschließlichen Anbindung von Norden an die L 525 gewählt.

Für die geplante Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich sind Lärmimmissionen durch die nahe gelegene L 525 zu erwarten. Zur Überprüfung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde durch die rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG im Frühjahr 2021 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nordwestlichen Bereich des Plangebiets um ca. 5-10<sup>o</sup>dB(A) überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan zur Vermeidung von Immissionskonflikten Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die jeweiligen Anforderungen zum passiven Lärmschutz der DIN 4109:2016-07 gelten. **Zudem werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt.** Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden.

Details können der als Anlage beigefügten Geräuschimmissionsprognose entnommen werden.

# 8. Angaben zur Planverwirklichung

## 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren **soll Mitte 2024** abgeschlossen werden.

## 8.2 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren erforderlich. **Zur Umsetzung der Festsetzung des im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Feldbrunnen II“ wurde bereits das Umlegungsverfahren „Feldbrunnen II“ durchgeführt. Daran soll angeknüpft werden.**

## 8.3 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft realisiert. Alle anfallenden Kosten werden dabei auf das Bauland umgelegt und sind von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Aufgestellt:

Fahrenbach, 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)