



Gemeinde

Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Feldbrunnen II“

Gemarkung Fahrenbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 20.07.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bedarfsbegründung	6
6.	Plankonzept	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.3	Plandaten	10
7.	Planinhalte	10
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften	13
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
8.	Auswirkungen der Planung	14
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
8.4	Starkregenereignisse	16
8.5	Umgang mit Bodenaushub	16
8.6	Nutzungsbezogene Immissionen	17
8.7	Verkehr und Verkehrsimmissionen	17
9.	Angaben zur Planverwirklichung	17
9.1	Zeitplan	17
9.2	Bodenordnung	17
9.3	Kosten und Finanzierung	17

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 damit im Hauptort der Gemeinde die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig gesichert und damit 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.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 9.568 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den ersten beiden Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltbericht und -prüfung) wird Gebrauch gemacht. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon erstellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

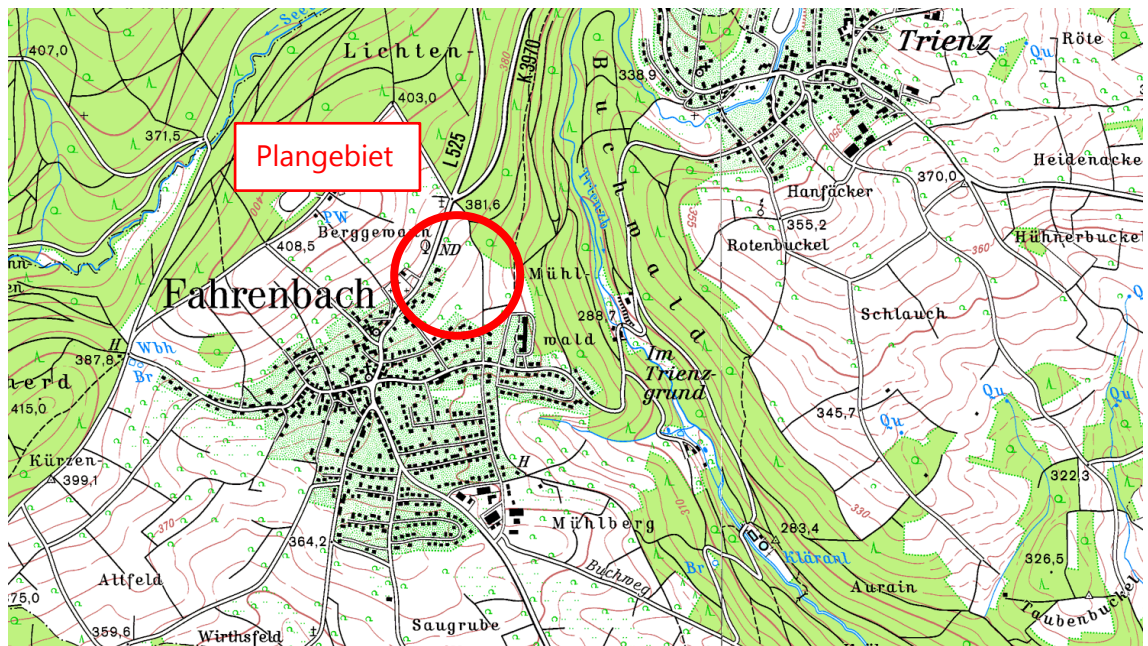


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

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

182(t), 182/8(t), 304(t), 365/4 (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 Plangebietes beträgt ca. 3,58 ha.

3.2 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 Gebietes 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 Plangebietes 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 ein einzelner Birnbaum in freier Feldlage, 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.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan 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.

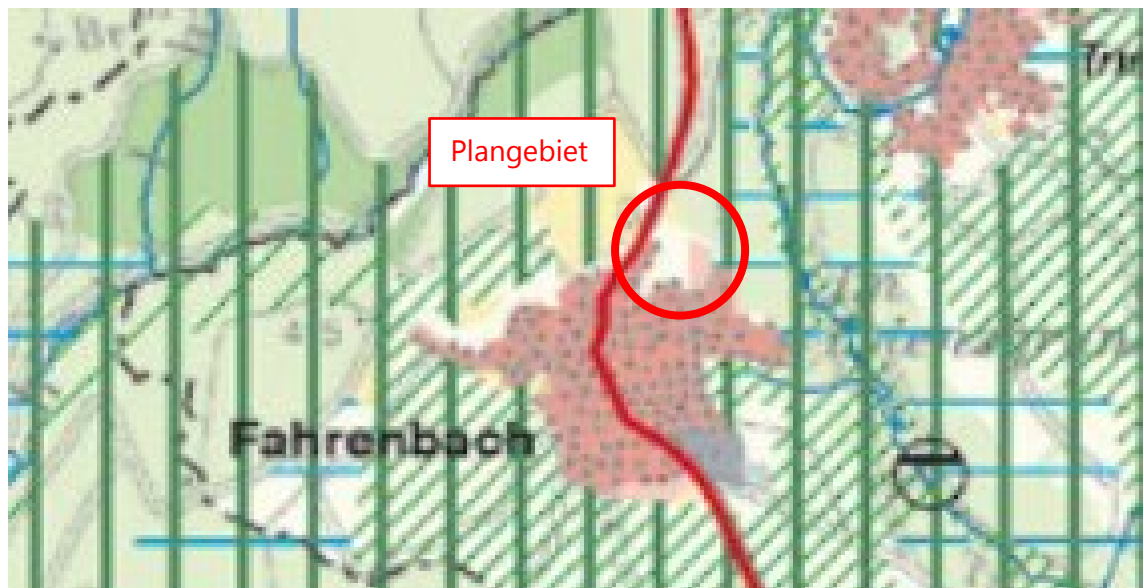


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 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. 1,9 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.

Der Bebauungsplan entspricht somit nur in Teilen den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

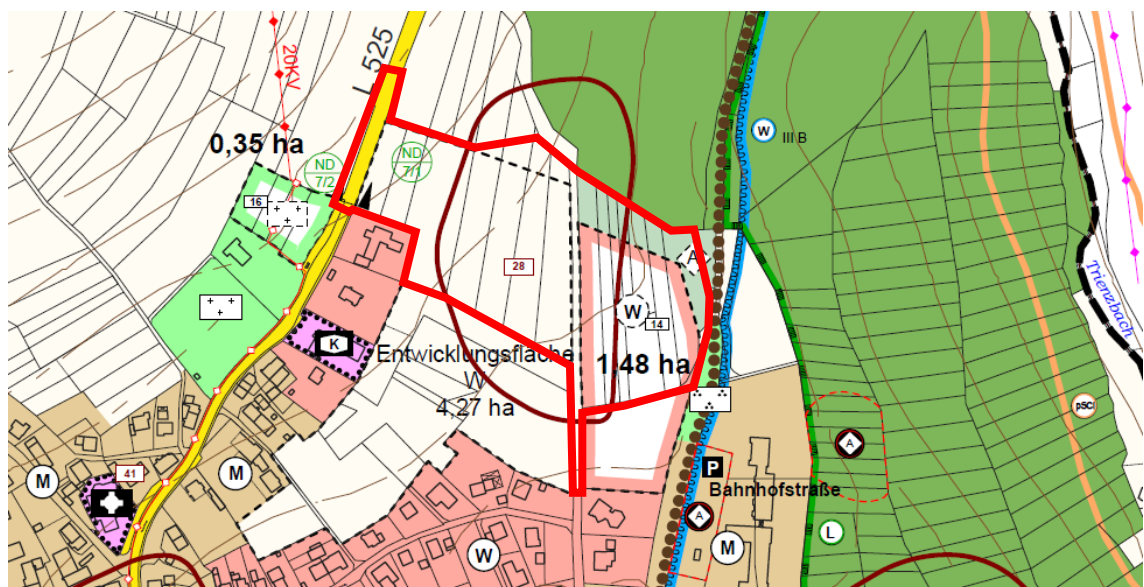


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

4.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Trienzbachtal mit Seitentälern“

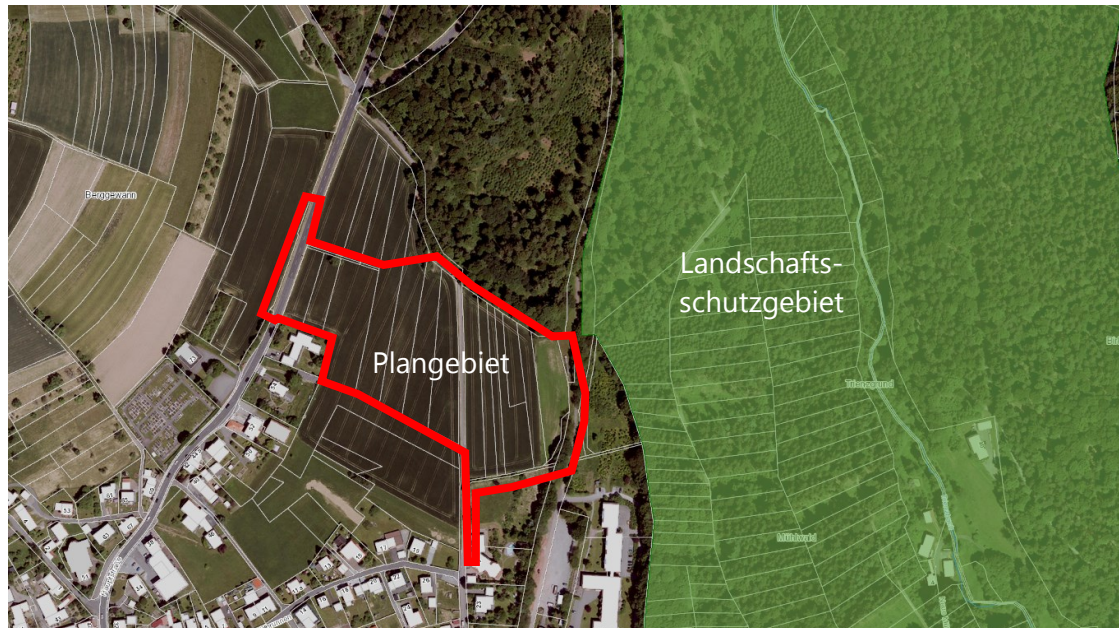


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotop und Naturdenkmäler

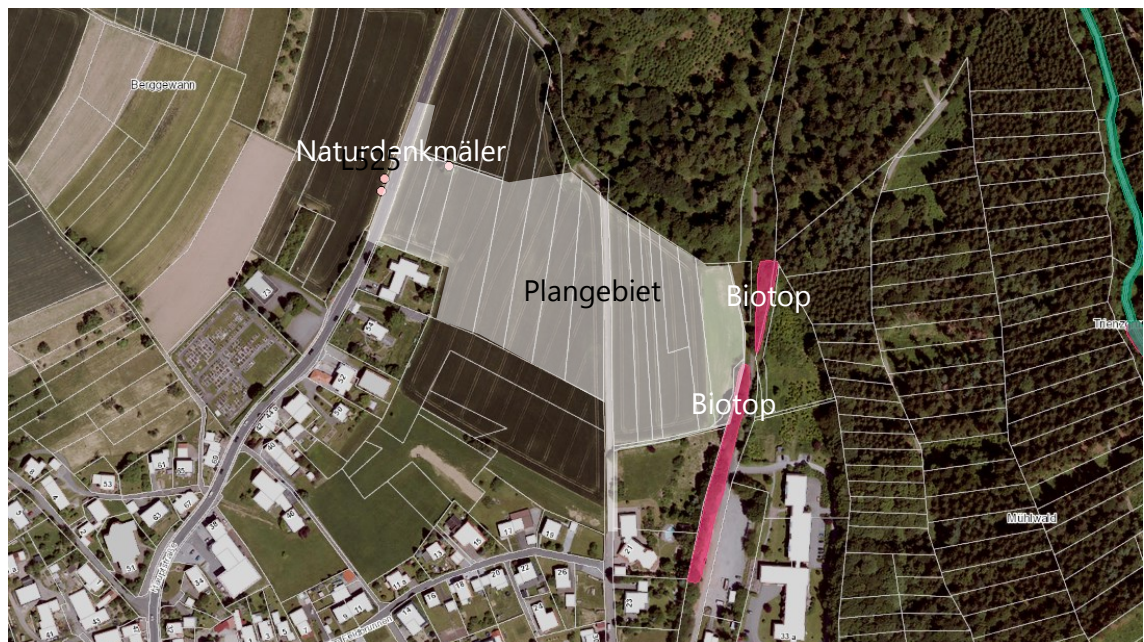


Abb. 6: Biotop u. Naturdenkmäler (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Außerhalb des Plangebietes 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 Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I-IV Dallau“ (17.02.1987).

5. 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 Wohnbaugebietes „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 Wohnbauflächen-

bedarfsberechnung 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 0,08% 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 gem. Regionalplan erforderlichen Siedlungsdichtewert von 20 Wohneinheiten pro Hektar wird somit ein **relativer zusätzlicher Flächenbedarf von 1,66 ha** bis zum Zieljahr 2035 errechnet.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Limbach-Fahrenbach mit dem Zieljahr 2020 verbleibt für den Hauptort Fahrenbach die Fläche „Feldbrunnen II“ mit 1,00 ha als einzige geplante Wohnbaufläche. Weitere in den anderen Ortsteilen ausgewiesene Wohn- bzw. Mischbauflächen können derzeit aus erschließungstechnischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht entwickelt und realisiert werden.

Der Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ greift die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes 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

Dem ermittelten relativen Bedarf bis zum Jahr 2035 **von 1,66 ha** stehen in Summe ein verfügbares und auch umsetzbares Flächenpotential in Fahrenbach **von 1,86 ha** gegenüber. Somit ergibt sich durch die Planung lediglich eine geringe Mehrausweisung **von 0,20 ha**.

Die Mehrausweisung begründet sich zum einen in der verkehrlichen und erschließungstechnischen Konzeption mit einer Anbindung des Plangebietes an die L 525 zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte mit dem südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Feldbrunnen.“

Zum anderen 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.

6. Plankonzept

6.1 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 Plangebietes. 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 Baugebietes 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.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von Nordwesten über die L 525 mittels einer neuen Linksabbiegerspur am Ortseingang von Fahrenbach. Im Inneren wird das Gebiet zusätzlich über eine Ringerschließung (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 nach der Planstraße 2. Gleichzeitig wird der von Süden kommende bestehende Wirtschaftsweg „Im Feldbrunnen“ ausgebaut und somit 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. Bauabschnittes dient, weitergeführt.

Der östliche Teil des Plangebietes 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 Waldes zu erhalten, führt eine Fußwegeverbindungen nach Norden aus dem Plangebiet.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes 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 Plangebietes 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 DN300) südwestlich des Seniorenheims in der Straße „Im Wandelgewann“ eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird am östlichen Gebietsrand in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 300 m³ 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.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Der erforderliche Löschwasserbedarf wird im weiteren Verfahren geprüft und sichergestellt. 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

Der Erdmassenausgleich soll weitgehend innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist deshalb das Anheben des Straßenniveau über das Niveau des bestehenden Geländes geplant. Dadurch können die im Zuge der Erschließung anfallenden Aushubmassen minimiert werden bzw. können vor Ort wiederverwendet

werden. Das Anfallen von überschüssigem Bodenaushub wird somit minimiert und den Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Rechnung getragen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

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

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	37
Ø Bauplatzgröße	646 m ²
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)

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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 4,5 m maximale Traufhöhe und 8,5 m maximale Firsthöhe abgestaffelt, um eine Integration in die Landschaft und die bestehende ländliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten und entspricht somit der ländlichen Struktur Fahrenbachs. Die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhen sind über dem geplanten Straßenniveau orientiert, um eine ausreichende Höhenentwicklung für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zu gewährleisten. Das Erdgeschossniveau kann damit überflutungsgeschützt geplant werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Angestrebt wird eine an die ländliche Struktur von Fahrenbach 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 bieten zu können, 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 Gebietes.

Nebenanlagen sind innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden dabei auf ein Volumen von 40 m³ 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 Plangebietes 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 ländlich 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:

- Vorgezogene Baufeldräumung und Vergrämung Zauneidechse zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.
- 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.
- 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 Gebietes.

Mit diesem Maßnahmenbündel wird den Belangen des Natur- und Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen. Sie 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.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes 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.

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

7.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um 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.

Geländeänderungen

Um zu starke Geländeänderungen 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.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Hinweise zum passiven Schallschutz
- DIN 4109-1
- Regenwasserzisternen
- Naturdenkmal Birnbaum

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine "Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange" erstellt. Der Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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:

- regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode
- Oberbodenabtrag zwischen Mitte April und Mitte Mai
- Aufstellen von Reptilienzäunen und eines Bauzauns zur Leitung und zum Schutz abwandernder Zauneidechsen

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Weitere 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. 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 vorgesehenen 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. Diese mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.4 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 Topografie 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 ist aufgrund des bestehenden Entwässerungsgrabens entlang der L 525 am Nordwestrand des Plangebiets nicht zu erwarten. Zusätzliche gebietsbezogenen 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. Ein entsprechender Hinweis zu Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen befindet sich daher im textlichen Teil des Bebauungsplans.

8.5 Umgang mit Bodenaushub

Da der Erdmassenausgleich möglichst innerhalb des Plangebietes erfolgen soll (s. Kapitel 6.2), ist nach derzeitigem Planungsstand die Entsorgung des im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bodenaushubs nicht erforderlich. Laut dem ingenieurgeologischen Flächengutachten der TÖNIGES GmbH vom 26.06.2019 ist das anfallende Aushubmaterial für den Wiedereinbau geeignet.

8.6 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.

8.7 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 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 5-10°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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden.

Details können der als Anlage beigefügten Geräuschimmissionsprognose entnommen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen und anschließend 2022 die Erschließung des Baugebietes erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren erforderlich. Diese soll in Form eines freiwilligen Umlegungsverfahrens erfolgen.

9.3 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