



Gemeinde

Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Mühlweggewann“

Gemarkung Robern

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 05.02.2020

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	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Plandaten	6
6.	Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	9
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Immissionen	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Fahrenbach ist die Bereitstellung für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. dem Kindergarten in Robern langfristig gesichert werden.

Hierzu soll im Süden des Ortsteils Robern ein kleines Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient zu dessen planungsrechtlicher Sicherung unter Beachtung der Umweltbelange sowie der Sicherung der ländlichen Siedlungsstruktur gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 6.942 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Im Vorfeld zur Entwicklung des Baugebietes fand zur Abstimmung mit der Baurechtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Necker-Odenwald-Kreis am 24.07.2018 ein Scoping-Termin statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am Mühlenweg am südöstlichen Rand des Ortsteils Robern der Gemeinde Fahrenbach.

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): 33/1 (t), 59 (t), 60, 60/2, 762 (t), 763 und 764.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,3 ha.

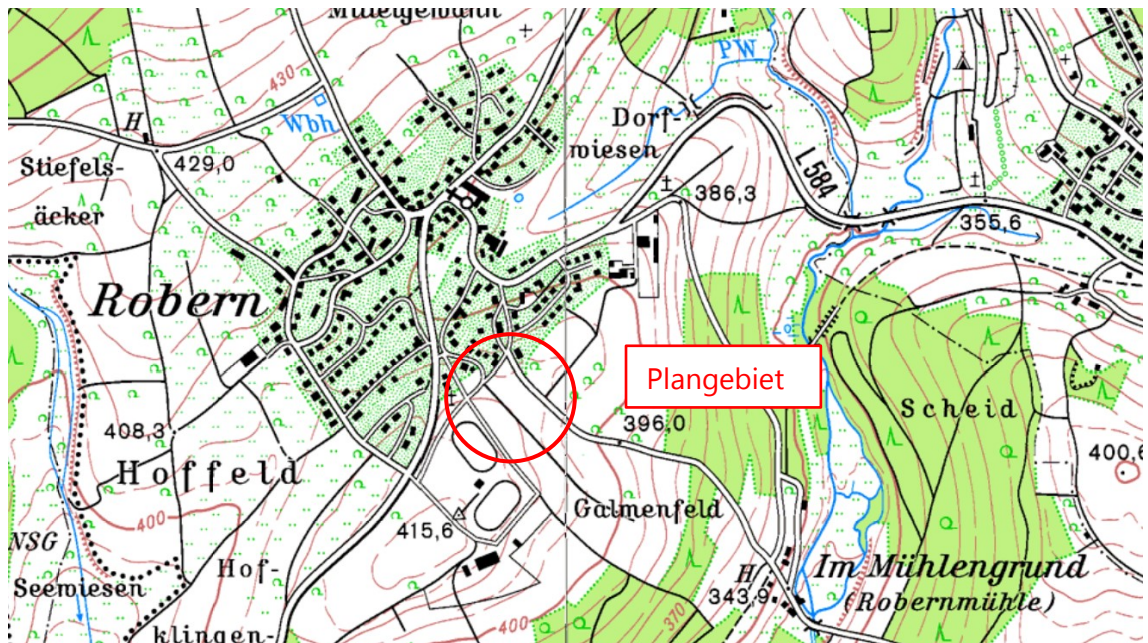


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teile: Der Teil nordwestlich des Mühlenwegs besteht aus zwei unbebauten Wiesengrundstücken. Der Hauptteil des Plangebiets südöstlich des Mühlenwegs stellt sich größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dar. Der nördliche und nordöstliche Rand dieses Bereichs ist durch größere Obstbäume gesäumt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende biotopartige Gehölzstruktur geteilt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Siedlungsrand des Ortsteils Robern. An das Plangebiet grenzt hier Wohnbebauung in Form von eingeschossigen Wohnhäusern an. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet und die landwirtschaftlichen Flächen werden hierbei im Nordosten durch einen Feldweg getrennt. Im Süden des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe das Sportgelände des SV Robern, weiter südlich in ca. 200 m Entfernung der Hundesportverein sowie in ca. 300 m Entfernung der Reit- und Fahrverein Robern e.V. Westlich, getrennt durch die Straße „Am Sportgelände“, liegt der Trainingsplatz des SV Robern.

Die Topographie stellt sich wie folgt dar: Im nordwestlichen Teil fällt das Gelände mit einer mittleren Hangneigung von ca. 4 % leicht in Richtung Norden, im südöstlichen Teil nach Osten 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 1.4 (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 Robern eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ bzw. „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug. Diese Thematik wurde jedoch im Vorfeld zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar und der Gemeinde abgestimmt.

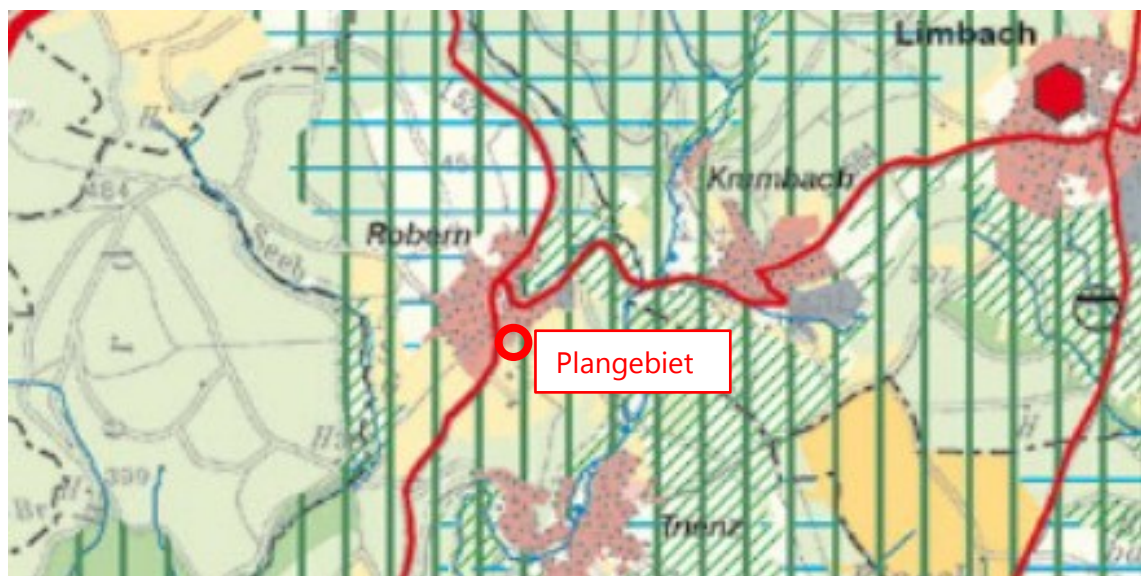


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als landwirtschaftliche Fläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

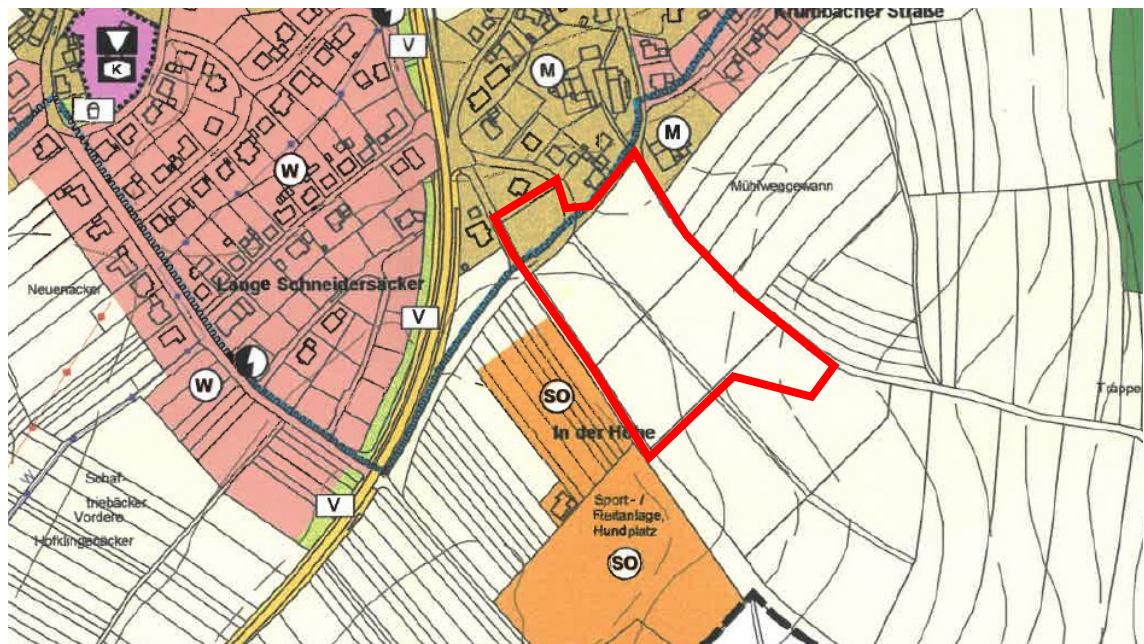


Abb. 3: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK-Ingenieure)

4.3 Schutzgebiete

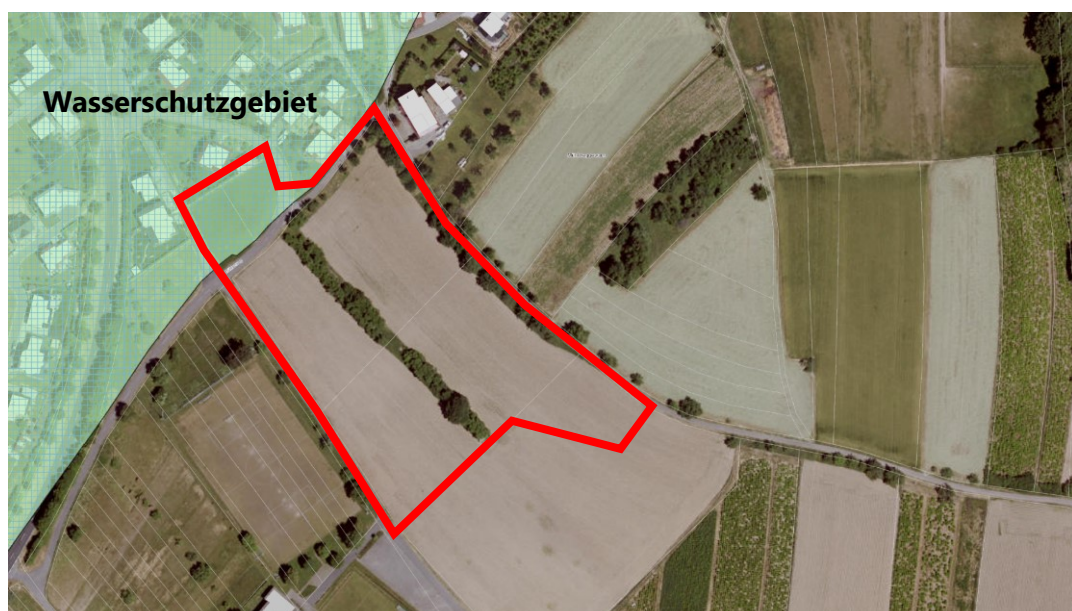


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets liegt in der Wasserschutzgebietszone III „Breitwiesenquelle, Stockbrunnen, Rienzwiesenquelle“. 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.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine weiteren Schutzgebiete, die durch die Planung tangiert werden.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnbaugebiet mit 22 neuen Bauplätzen mit einer Größe von 4,7 bis 10,6 a entstehen. Zusätzlich sollen zwei bestehende Grundstücke nördlich des Mühlenwegs planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt stehen somit 24 Bauplätze zur Verfügung.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße von Nordwesten über den Mühlenweg erschlossen. Hierbei dienen zwei weitere Stichwege im Baugebiet der Erschließung der im Südwesten in zweiter bzw. dritter Reihe liegenden Grundstücke. Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt vier öffentliche Stellplätze im Norden und Süden des Plangebiets geplant.

Es ist eine eingeschossige Bauweise mit Dachgeschossausbau vorgesehen. In den Randbereichen des Plangebiets sind hierbei nur Einzelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zum Außenbereich hin zu erzielen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit Pflanzgeboten und einem Lärmschutzwall festgesetzt. Diese Kombination dient als Puffer zum Sportgelände und dem Ausgleich. Zudem wird im Südosten eine öffentliche Grünfläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Auch hier dienen die festgesetzten Pflanzgebote dem Ausgleich. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich werden die bestehenden Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Auf den Grundstücken im südwestlichen und südöstlichen Bereich werden zusätzlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die großzügigen Grün-Pflanz- und Erhaltungsflächen sollen eine ausreichende landschaftsgerechte Eingrünung des exponierten Plangebiets sicherstellen.

Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers ist auf der östlichen öffentlichen Grünfläche am tiefsten Punkt im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken mit Ableitung in Richtung Trienzbach im Osten vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet und mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt abgestimmt.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	22.988 m ²	
Nettowohnbauland	17.318 m ²	75,3 %
Verkehrsflächen	2.098 m ²	9,1 %
davon: Straßenfläche	1.805 m ²	7,9 %
Parkierung	52 m ²	0,2 %
Verkehrsgrün	241 m ²	1,0 %
Ver-/Entsorgungsflächen	14 m ²	0,1 %
Öffentliche Grünflächen	3.558 m ²	15,5 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	24
durchschn. Grundstücksgröße	722 m ²
Wohneinheiten (WE)*	36
Bruttowohndichte **	41
Öffentliche Parkplätze	4

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

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

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

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden hierbei ausgeschlossen, um die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden und ein ruhiges Wohnumfeld zu gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

In Anlehnung an den Bestand und zur Einbindung des exponierten Gebiets in die Landschaft wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (5,0 m und 9,5 m) beschränkt.

Um überhohe Wandausbildungen talseits der Bebauung zu vermeiden, wird die Wandansichtsfläche auf eine maximale Wandhöhe auf 6,0 m beschränkt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Angestrebt wird eine der ländlichen Lage angepasste Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit durchgängigen Baufenstern ermöglichen eine weitestgehend flexible Bebauung der Grundstücke, stellen gleichzeitig jedoch auch die erforderliche städtebauliche Ordnung her.

Zwecks einer gewissen städtebaulichen Ordnung ist die Hauptfirstrichtung generell nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) mind. 5,0 m an der Zufahrtsseite bzw. 2,5 m Abstand an sonstigen Seiten zu Fahrbahnflächen eingehalten werden.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Zur Wahrung der ortsbildgerechten Gestaltung sind Nebenanlagen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des ländlich geprägten Charakters von Robern und um eine zu hohe Wohndichte zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt.

Zu- und Ausfahrtsverbote

Um Grundstückszu- und -abfahrten im Kurvenbereich sowie über öffentliche Stellplätze zu vermeiden, werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Flächen zur Abfallentsorgung

Da eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug auf den Stichstraßen Planstraße 2 und 3 aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht möglich ist, sind Standorte zur Abfallentsorgung der betroffenen Grundstücke festgesetzt.

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

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sollen die Pkw-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig ausgeführt werden. Darüber hinaus ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen getrennt zu erfassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen. Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen

Um Beeinträchtigungen des Kleinklimas zu vermeiden, werden Steingärten und -schütungen auf der Baugrundstücksfläche ausgeschlossen.

Den Naturschutz betreffende Maßnahmen wie insektenschonende Beleuchtung, die Festlegung des Zeitraums für die Baufeldräumung sowie insbesondere die festgesetzten Ausgleichsflächen dienen der Minimierung der Eingriffe in die Natur bzw. dem Artenschutz.

Die Ausgleichsfläche im Südwesten <1> dient dem Ausgleich des durch die Planung entstandenen Eingriffs sowie der Integration des exponierten Plangebiets in die Landschaft. Ferner soll die Fläche als Pufferfläche zwischen dem bestehenden Fußballplatz bzw. dessen Parkplatz und der Wohnbebauung dienen. Die Ausgleichsflächen im Norden <2> und Südosten <3> dienen ebenfalls der Aufwertung und Ergänzung des Baumbestands bzw. der Eingrünung des Bereichs des Regenrückhaltebeckens.

Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch den benachbarten Sportplatz und dessen Parkplatz wird gemäß Planeintrag ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,30 m festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote auf den Grundstücken und in den Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Der landschaftsprägende Obstbaumbestand am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand wird erhalten und in Form von einzelnen Erhaltungsgeboten 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 Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Dachform zu bieten, werden Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sowie versetzte, zwei-seitig geneigte Pultdächer und mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42° zugelassen. Flachdächer von Garagen sind dabei zu begrünen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen

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

Stützmauern

Um die Entstehung von ortsuntypisch hohen Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,0 m Höhe begrenzt. Eine gliedernde Staffelung ist jedoch zulässig.

Geländeveränderungen

Um die gewachsene Topographie in der exponierten Lage vor zu starker Veränderung zu bewahren, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

Außenantennen

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

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

6.3 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.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Dachbegrünung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b 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 Ausgleichs- verpflichtung 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 Berücksichtigung der Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelt- planung – Simon eine separate Betrachtung der Umweltbelange erstellt. Diese wird als 2. Teil der Begründung beigefügt.

7.2 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 artenschutz- rechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Europäische Vogelarten

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

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

- Die Gehölze sind, soweit sie nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu roden und zu räumen. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Gehölze im Plangebiet bis auf die zu erhaltenden Bäume (siehe Planeintrag) nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gerodet werden. Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.
- CEF-Maßnahme: Für die Höhlenbrüter werden an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen im Geltungsbereich und an Bäumen in der näheren Umgebung vorsorglich 3 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite und 1 Starenhöhle mit 45 mm Fluglochweite aufgehängt.

Fledermäuse

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes wird das schmale Gehölz inmitten der Ackerfläche gerodet. Die Obstbaumreihen entlang der Nordostgrenze und des Mühlweges bleiben, bis auf einen Baum, erhalten.

Durch die Rodungen gehen nur in sehr geringem Umfang Gehölzstrukturen verloren, die von Fledermausarten zur Jagd genutzt werden können. Es kann ausgeschlossen werden, dass der Wegfall Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Fledermäuse haben wird. In den gut durchgrüneten Flächen des entstehenden Wohngebiets können einige Fledermausarten auch künftig Nahrung finden.

Die Obstbaumreihen werden zur Erhaltung festgesetzt, ihre Funktion als Leitstruktur bleibt damit bestehen.

Da die randlichen Obstbäume größtenteils erhalten werden, bleiben auch die möglichen Zwischenquartiere überwiegend bestehen.

Als Vermeidungsmaßnahme für die Vögel sind Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr zulässig. Damit ist auch sichergestellt, dass keine Fledermäuse, die Zwischenquartiere in den Zwetschgengehölzen nutzen, zu Schaden kommen. Die Fledermäuse sind zu dieser Zeit in ihren Winterquartieren fernab des Plangebiets.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Eidechsen

Das Plangebiet wurde Mitte April und Mitte Juni 2018 begangen und auf Zauneidechsen untersucht. Bei beiden Begehungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Die randlichen Wiesenstreifen mit den Obstbäumen sind sehr dicht- und hochwüchsig und als Lebensstätte für Zauneidechsen nicht geeignet. Die Wiesenfläche im Nordwesten besitzt eine sehr einheitliche Vegetationsstruktur und wird regelmäßig gemäht bzw. beweidet. Auch sie ist kein geeigneter Lebensraum. In dem Gehölzbestand inmitten der

Ackerfläche wächst im Unterwuchs lückige Saum- und Ruderalvegetation. Die Flächen werden allerdings durch die Bäume beschattet. 2018 wurde auf der umgebenden Ackerfläche Mais angebaut, so dass auch die Randflächen des Gehölzes beschattet wurden. Dort, wo das Gehölz unterbrochen ist, wächst ein dichter Brennesselbestand.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich wird aufgrund der fehlenden Nachweise und der ungeeigneten Habitatstruktur ausgeschlossen. Verbotstatbestände können nicht eintreten.

7.3 Immissionen

Aufgrund der direkten Lage zum Trainingsplatz sowie dem Sport-/Fußballplatz des SV Robern ist mit einer Lärmbelastung durch Sportlärm und Lärm durch Veranstaltungen zu rechnen.

Zur Überprüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch die Umgebungsnutzung sowie den Verkehrslärm der naheliegenden L 525 wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch die rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Durch die Verkehrsgeräusche und die Nutzungen der Sportanlagen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Im Bereich des Freizeitlärms zeigt sich eine differenzierte Situation:

Die Nutzung des Sportheims ist bei einem Innenpegel von 85 dB(A) auch nachts bei komplett geöffneten Fenstern möglich. Auch Veranstaltungen bei gehobener Beschallung (Innenpegel 92 dB(A) sind mit der Einschränkung „Fenster nordwestlich und südöstlich nur Kippöffnung“ als Regelnutzung möglich. Veranstaltungen mit lauter Beschallung hingegen erfordern auch mit der Einschränkung „Kippöffnung“ eine Beurteilung als „seltene Veranstaltung“. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets können in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Einschränkung „Kippöffnung“ kann jedoch als normale Maßnahme im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme betrachtet werden.

Für (Freizeit-)Veranstaltungen im Außenbereich ergeben sich durch das geplante Wohngebiet durchaus geringere Möglichkeiten. Bei der Regelnutzung sind hier sonn- und feiertags Veranstaltungen mit 150 Personen mit untergeordneter Beschallung und nachts Hintergrundbeschallung möglich. An Werktagen erweisen sich tagsüber auch 300 Personen mit etwas höherer Beschallung als immissionsverträglich.

Ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 m würde die Beurteilungspegel der Situation 7 (Veranstaltung 300 Personen) am Immissionsort „Baugrenze Süd“ um etwa 5 dB(A), am Immissionsort „Baugrenze West“ um etwa 3 dB(A) und am Immissionsort „Baugrenze Nordwest“ gar nicht reduzieren. Für den Immissionsort „Baugrenze Nordwest“ kann ein Wall oder eine Wand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Grundfläche, erforderliche Abstände) nicht errichtet werden. Damit ergeben sich nur für die Veranstaltungen im Außenbereich durch einen entsprechenden Wall oder eine Lärmschutzwand etwas mehr Möglichkeiten.

Die betrachteten Zeltfeste sind typischerweise mit gehobener und lauter Beschallung berücksichtigt worden. Dabei zeigt sich auch hier das ebenso typische Problem, dass diese Feste in der Nähe von Wohnnutzungen vor allem während der Nachtzeit, oftmals auch mit erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte einer „seltenen Veranstaltung“ einhergehen. Diese Überschreitungen beschränken sich hier jedoch nicht nur auf das geplante Wohngebiet. Zur überschlägigen Einschätzung können hier die Beurteilungspegel am Immissionsort „Baugrenze Nordwest“ herangezogen werden, da diese in etwa die Situation für die bestehende Bebauung zeigen. Für das Oktoberfest und das Zelt-Fest „Sportfest“ können die Überschreitungen aufgrund der sozialen Akzeptanz und lokalen Bedeutung sowie der Standortgebundenheit gemäß Abschnitt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie (22) ggf. toleriert werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2020 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2020 erfolgen.

Aufgestellt:

Fahrenbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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