Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Bergfeld-Siedlung, Nr. 1.81“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 24.07.2024

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

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 2
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 3
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung / Flächennutzungsplan 3
4.2 Schutzgebiete 5
5. Planinhalte 5
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
5.2 Örtliche Bauvorschriften 6
5.3 Nachrichtliche Übernahmen 7
6. Auswirkungen der Planung 7
6.1 Umwelt, Natur und Landschaft 7
6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 7
6.3 Gewässerrandstreifen 8
6.4 Denkmalschutz 8
7. Angaben zur Planverwirklichung 8
7.1 Zeitplan 8

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Bergfeld-Siedlung wurde 1934 als landwirtschaftliche Siedlung gebaut. Ihre Siedlungsform ist auch heute noch prägend. In den letzten Jahrzehnten fanden verschiedene Bestandserweiterungen statt.

Mit dem Ziel, den Charakter des Gebietes als landwirtschaftliche Siedlung zu erhalten, gleichzeitig aber auch orts- und landschaftsbildverträgliche Erweiterungen zuzulassen, hat der Gemeinderat im Jahr 2003 einen Rahmenplan für die Bergfeld-Siedlung mit Leitlinien für die zukünftige Entwicklung beschlossen. Es handelte sich hierbei um eine informelle Planung ohne Satzungscharakter. Gemäß der damaligen Zielsetzung sollte eine Wohnbebauung nur im vorderen Teil der Grundstücke mit Bezug zur Straße ermöglicht werden. Dementsprechend wurde im Rahmenplan ein Korridor definiert, in dem eine Wohnbebauung zulässig ist.

Bedingt durch den strukturellen Wandel stehen mittlerweile jedoch einige früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen leer, die sich prinzipiell auch gut für eine Wohnnutzung eignen würden. Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) kann die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnraum in der Bergfeld-Siedlung sogar mit Landesmitteln gefördert werden. Eine im Jahr 2018 erstellte ELR-Konzeption zeigt Potentiale für die Umnutzung vormals landwirtschaftlicher Gebäude und auch für die Modernisierung von Bestandswohngebäuden in der Bergfeld-Siedlung auf.

Jedoch befinden sich die aufgezeigten Potentiale in einigen Fällen außerhalb des im Rahmenplan für Wohnnutzung ausgewiesenen Korridors im vorderen Bereich der Grundstücke. Damit ergab sich ein Widerspruch zwischen Rahmenplan und ELR-Konzeption.

Nach aktuellen Erkenntnissen sollte eine Wohnnutzung auch in Gebäuden im hinteren Teil der Grundstücke ermöglicht werden. So können Potentiale zur Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entstehen. Eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sollte allerdings vermieden werden, um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten. Vor allem sollten Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Um die künftige Entwicklung in diesem Sinne zu steuern, hat der Gemeinderat am 18.10.2023 beschlossen, den Rahmenplan aus dem Jahr 2003 aufzuheben und stattdessen einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der sich auf die Regelung bestimmter Themenbereiche beschränkt (Zahl der Wohneinheiten, Stellplatznachweis). Bauvorhaben in diesem Bereich sollen – ähnlich wie bei einer Abgrenzungssatzung – grundsätzlich weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der einfache Bebauungsplan dient der behutsamen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in der Bergfeld-Siedlung. Durch den Bebauungsplan soll die ländlich geprägte

Struktur mit angemessener Wohndichte auch bei zukünftigen Bauvorhaben gewährleistet bleiben.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

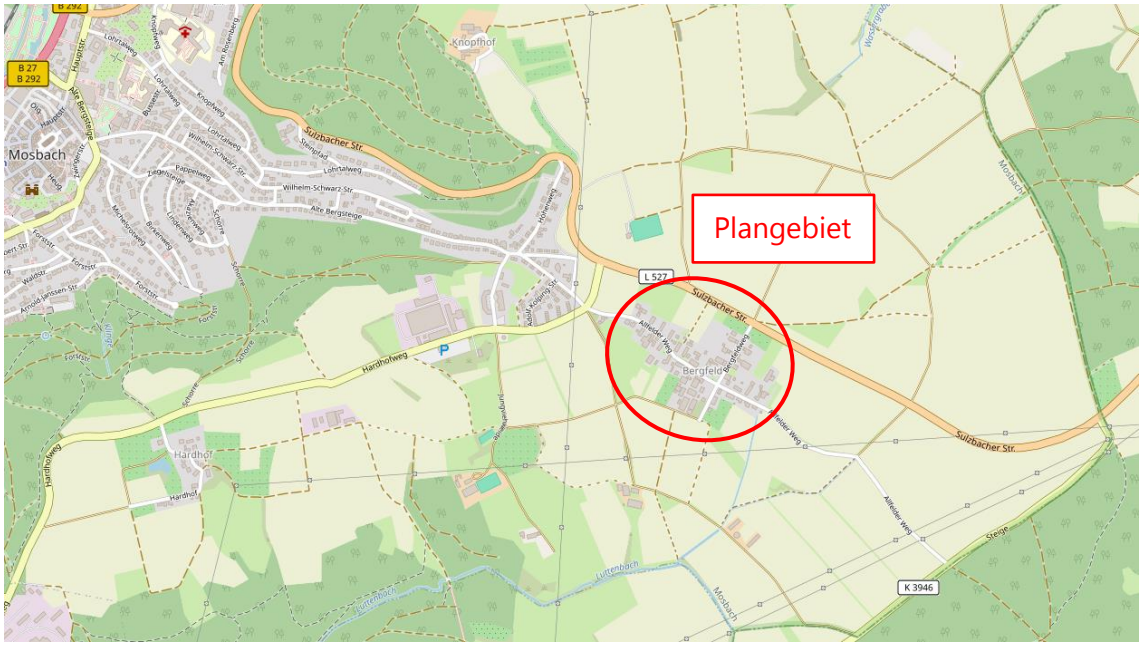

Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributers, openstreetmap.org/copyright, 22.01.2024)

Das Plangebiet umfasst die Bergfeld-Siedlung der Stadt Mosbach auf Mosbacher Gemarkung rund 2,5 km südöstlich des Stadtzentrums.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,3 ha.

3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet herrscht eine ländlich geprägte, gemischte Bebauung vor. Diese setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen einschließlich Wohnnutzung und einzelnen, größtenteils freistehenden Wohnhäusern sowie Nebengebäuden in Form von Hallen, Scheunen, Ställen, Schuppen etc. zusammen. Die unbebauten Flächen sind in der Regel durch Hofflächen, Hausgärten oder Wiesenflächen (teilweise mit Baumbestand) geprägt.

Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Höhenrücken mit leichter Südhangneigung. Das Gelände fällt mit rd. 4 % von ca. 317 m ü.NN auf ca. 303 m ü.NN.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Bergfeldweg (von Norden) und den Allfelder Weg (von Westen) erschlossen und über die Sulzbacher Straße (L 527) sowie den Hardhofweg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Buslinie 835 und deren Haltstellen „Bergfeld, Siedlung“ (nördlich) und „Bergfeld, Kirche“ (westlich) ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch bereits vollumfänglich erschlossen.

Altlastensituation

Im Planungs- und Einwirkungsbereich der Flurstücke 3463/2 und 3463/16 befindet sich eine Altablagerung (AA Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstatt Scherer, Flächen-Nr. 1499). Im Planteil wurde die Fläche entsprechend gekennzeichnet.

In den Bereichen der übrigen Flurstücke sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit dem 15.12.2014 verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Zielkonflikte liegen nicht vor.

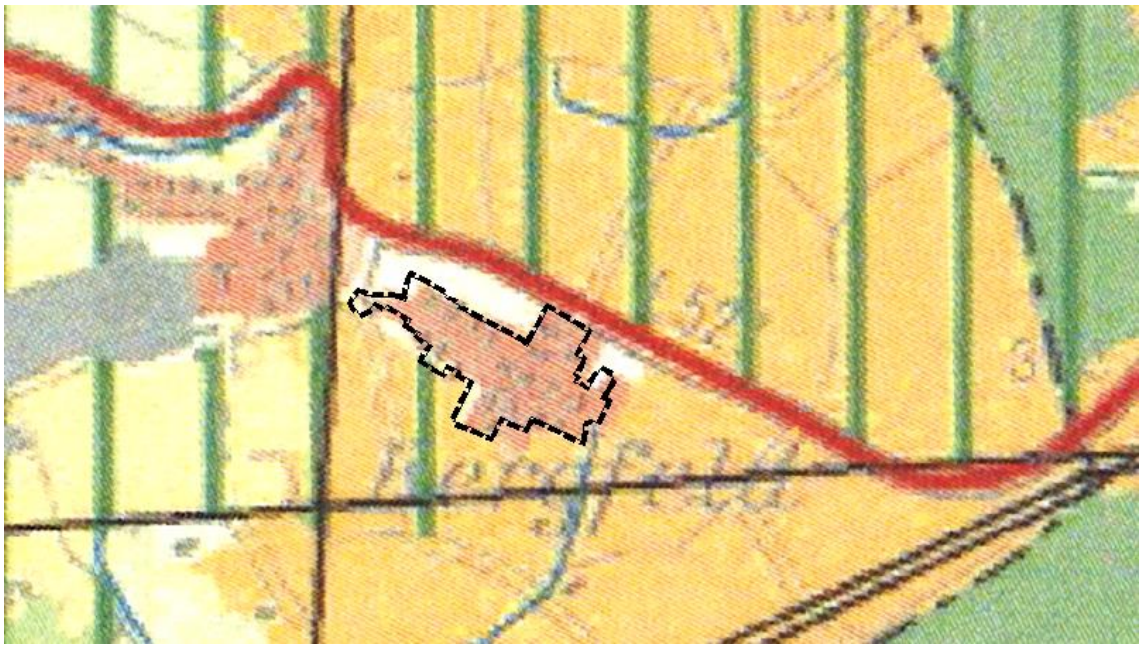

Abb. 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Bei einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf Grund der vorliegenden Nutzungsstruktur von einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO auszugehen. Der einfache Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

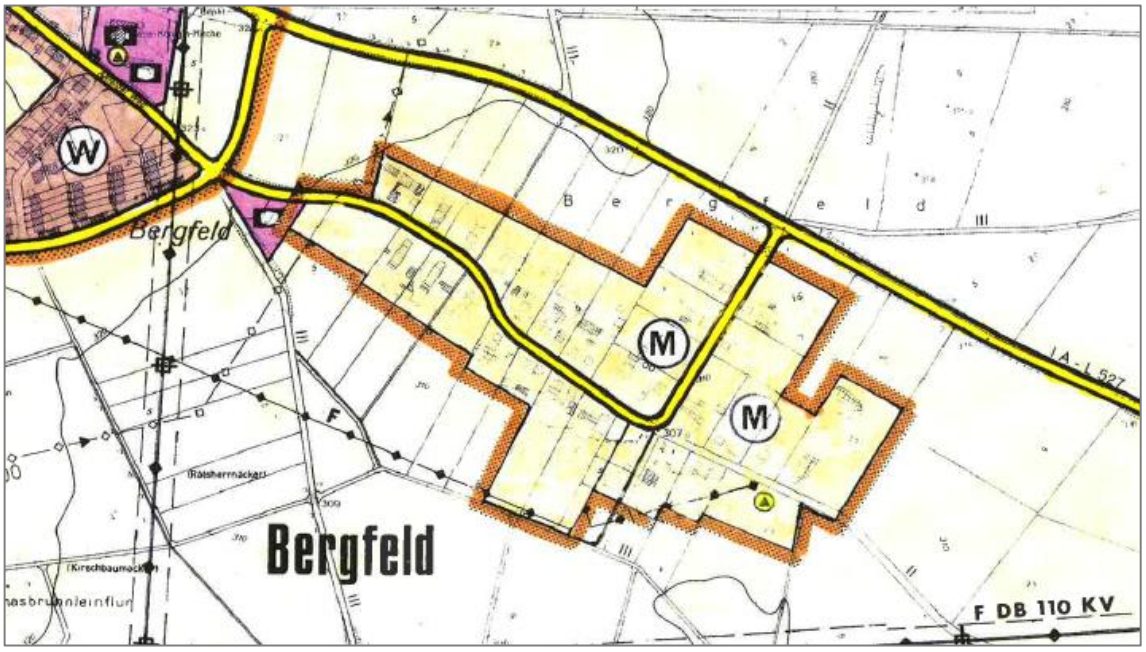

Abb. 3: Flächennutzungsplan (Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

4.2 Schutzgebiete

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

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

Biotopverbund

In das Plangebiet ragen teilweise Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte hinein.

5. Planinhalte

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes und um eine an die stark ländlich geprägte Bebauung angepasste Verdichtung zu regeln und das Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Maß zu halten, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Zudem wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht (siehe Ziff. 5.2).

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 in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen zur Reduzierung der Versiegelung und des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.
- Zwingende Dachbegrünung bei Flachdächern zur Verbesserung des Kleinklimas und Retention von Niederschlagswasser.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere

Leitungsrechte

Für die bestehende Druckwasserleitung der Bodensee Wasserversorgung (inklusive 8 m breitem Schutzstreifen) wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

5.2 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

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen

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

Verwendung von Außenantennen

Um die Gestaltqualität im Gebiet zu wahren, wird die Verwendung von Außenantennen bzw. Satellitenempfangsanlagen auf maximale eine pro Gebäude beschränkt.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

In den letzten 10 Jahren ist laut Statistischem Landesamt der Pkw-Bestand je 1.000 Einwohner stetig um rd. 100 Pkw gestiegen. Um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden und den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Verkehrsraum herauszuhalten, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m^2 auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Archäologisches Denkmal „Römerzeitlicher Limes“
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Gewässerrandstreifen
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Hochdruckwasserleitung Bodensee Wasserversorgung (BWV)
- Regenwasserzisternen
- Verbot von Schottergärten
- Einfriedungen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Da durch den einfachen Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt wird und örtliche Bauvorschriften getroffen werden, der Zulässigkeitsmaßstab sich jedoch weiterhin aus § 34 und § 35 BauGB ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass nicht mehr Eingriffe als bisher möglich sind. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Um bei zukünftigen Bauvorhaben zu gewährleisten, dass die Belange von Klimaschutz, Grundwasserschutz und Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden, werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen vorgegeben, unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen und die Begrünung von Flachdächern und eine insektenschonende Beleuchtung vorgegeben.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist ein direktes Auslösen von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

In Bezug auf die europäischen Vogelarten wurde ein Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr aufgenommen, um zu vermeiden, dass Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern zu Schaden kommen.

Eine detaillierte Prüfung, ob das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist, ist jeweils im Rahmen des einzelnen Baugesuchs durchzuführen.

6.3 Gewässerrandstreifen

Im südöstlichen Bereich, bei Flurstück Nr. 3463/14 grenzt das Plangebiet an den „Luttenbach“, einem Gewässer II. Ordnung an.

Es gilt § 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), nach dem im Außenbereich ein 10 m breiter und im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Böschungsoberkante des Gewässers besteht, der zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Minderung von Stoffeinträgen in das Gewässer dient.

6.4 Denkmalschutz

Durch das Plangebiet verläuft das archäologische Kulturdenkmal „Römerzeitlicher Limes“.

Bodeneingriffe innerhalb von Denkmalflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es besteht die Gefahr, dass archäologische Substanz beeinträchtigt oder zerstört wird. Daher müssen bauvorgreifend archäologische Rettungsmaßnahmen durchgeführt werden, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Spätsommer 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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