



Gemeinde

**Elztal**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Bebauungsplan**

## **„Brunnenfeld IV“**

Gemarkung Muckental

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 14.02.2023

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
7.1	Städtebauliches Konzept	7
7.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
7.3	Plandaten	9
<b>8.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.2	Örtliche Bauvorschriften	12
8.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
9.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
9.2	Streuobstwiesen nach § 33a NatSchG	16
9.3	Biotopverbund	17
9.4	Naturpark Neckartal-Odenwald	17
9.5	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
9.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
9.7	Immissionen	20
9.8	Verkehr	21
<b>10.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
10.1	Zeitplan	21
10.2	Bodenordnung	22
10.3	Kosten und Finanzierung	22

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Elztal kann im Ortsteil Muckental aktuell keine Wohnbauplätze mehr anbieten. Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum für die nächsten ca. 10 Jahre zu decken, soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim dargestellte geplante Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt in direkter Anbindung an den Bebauungsplan „Brunnenfeld III“, welcher 2001 rechtskräftig wurde. In diesem wurde die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets über die Straße „Panoramablick“ bereits vorgesehen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und damit der Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs.

# 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 5.530 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- 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 zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Muckental.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2690, 864, 865, 866, 867, 868, 870, 874 und 875 sowie die Grundstücke 845 und 901 teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

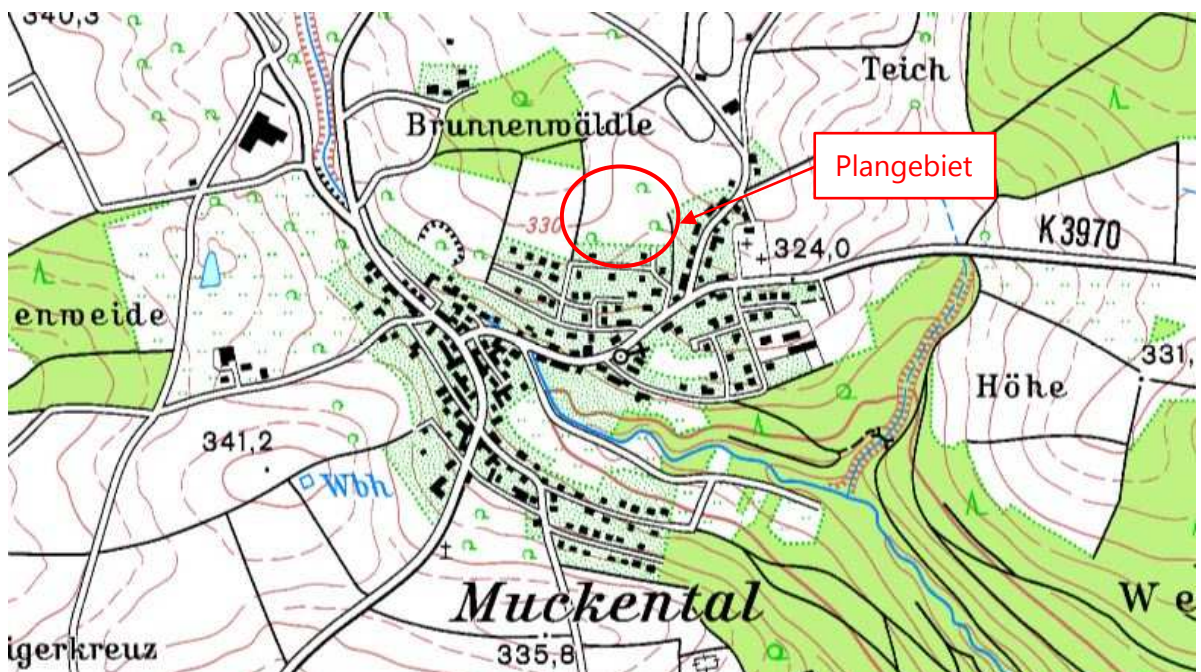


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teil wird als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Teil befindet sich eine Streuobstwiese. Am östlichen Rand befinden sich auf einem schmalen Grünstreifen weitere Bäume. Das Gelände fällt von Westen nach Südosten ab von ca. 332 m ü.NN auf ca. 324,5 m ü.NN ab.

Umgeben ist das Gebiet in nördliche, westliche und östliche Richtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nordwestlich befindet sich zudem ein kleines Waldstück.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Wohngebiet „Brunnenfeld III“ an das Plangebiet.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Süden grenzt der seit 27.04.2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Brunnenfeld III“ an das Plangebiet an.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Gemeinde Elztal zählt laut Landesentwicklungsplan zum Mittelbereich Mosbach in der Region Unterer Neckar. Darüber hinaus zählt sie zum ländlichen Raum im engeren Sinne.



## Einheitlicher Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Andere zu beachtende raumordnerische Belange sind nicht vorhanden. Die Planung folgt somit den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

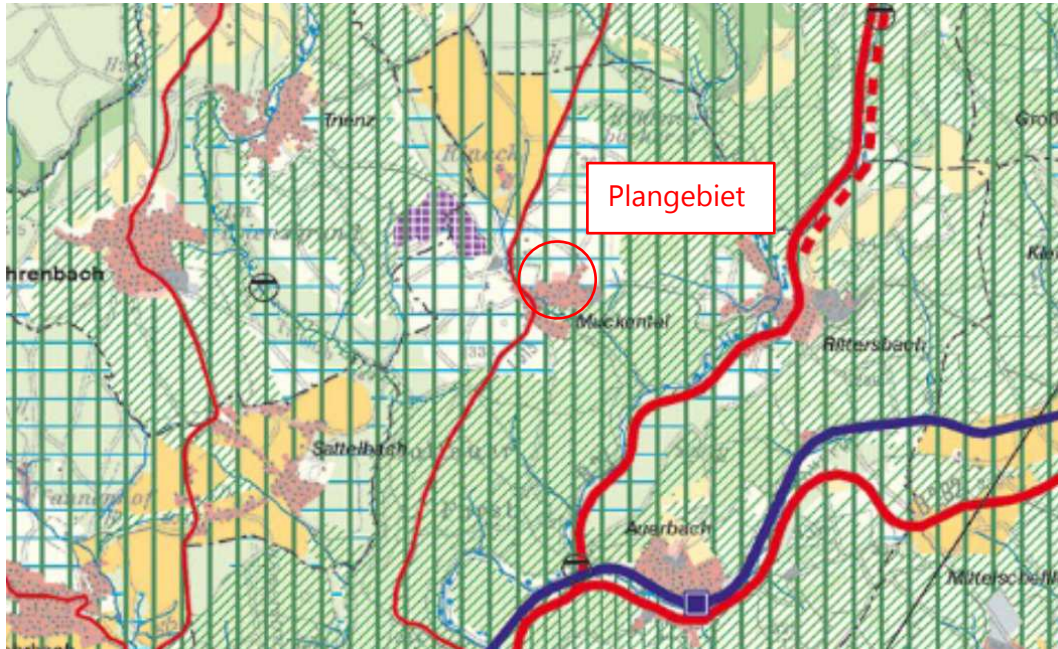


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern zum überwiegenden Teil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil am nördlichen Gebietsrand befindet sich außerhalb dieser geplanten Wohnbaufläche und wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht komplett dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

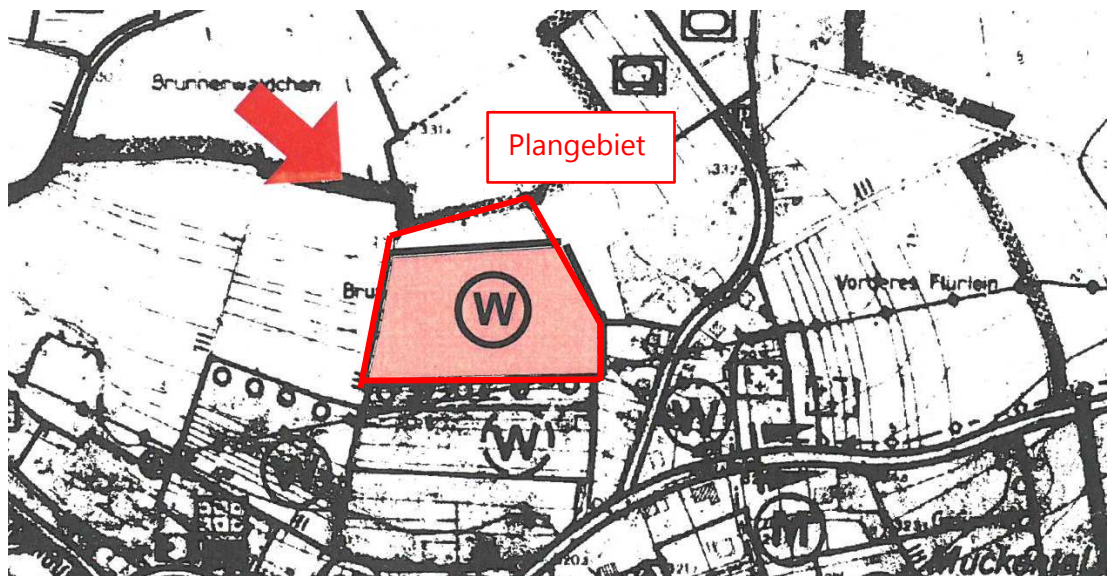


Abb. 4 Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
(Quelle: vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

#### 4.3 Schutzgebiete

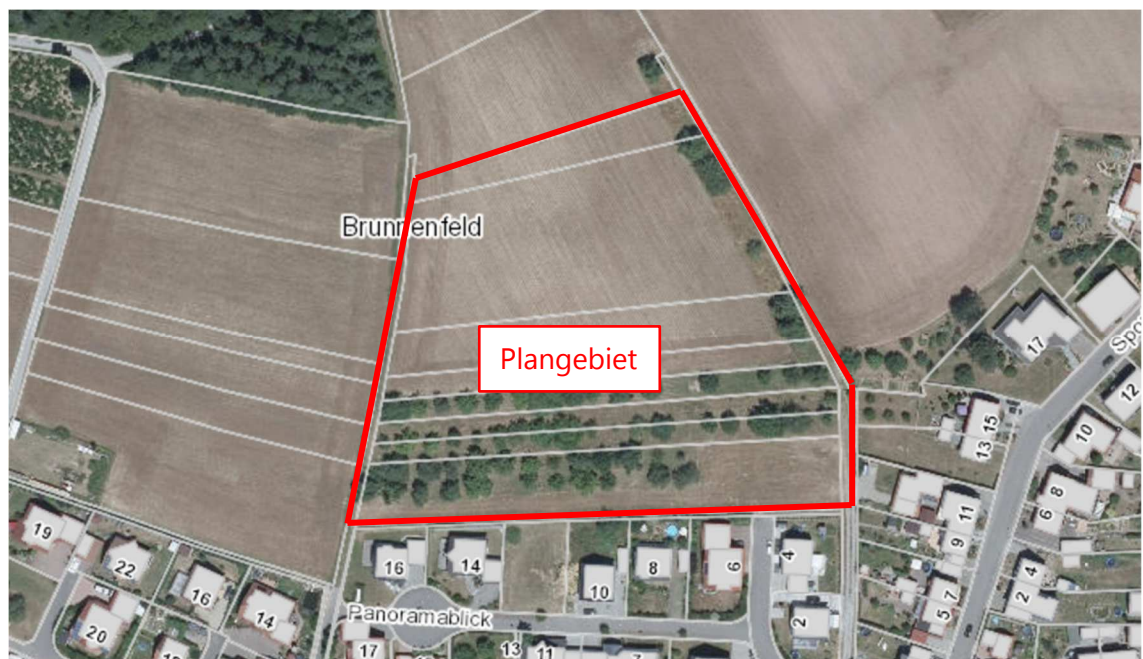


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW – Stand 07.04.2022)

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

##### **Biotopverbund**

Gemäß der neuen Kartierung der LUBW befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Flächen des Biotopverbunds. Der südliche Teilbereich des Plangebiets wird nicht mehr als Kernfläche des Biotopverbundes gewertet.

### **Streuobstwiese**

Im Plangebiet befindet sich eine geschützte Streuobstwiese (§ 30 Abs. 2 Nr. 7) und ein Streuobstbestand im Sinne des LLG der auf Grund seiner Größe entsprechend § 33a NatSchG zu erhalten ist (vgl. Kap. 9.2).

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

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I-IV Dallau“ (17.02.1987). Die Schutzgebietsverordnung enthält keine gegen das geplante Wohngebiet gerichteten Verbote. Auf die Schutzgebietsverordnung wird im textlichen Teil des Bebauungsplans hingewiesen.

## **5. Bauflächenbedarfsnachweis**

Die Gemeinde Elztal hat gemäß dem Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur nach der Hauptvariante einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 9,61 ha bis zum Jahr 2036. Die Einwohnerzahl Ende 2021 überschreitet die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bereits leicht um 8 Einwohner.

Der Wohnbauflächenbedarf zeigt sich auch aufgrund der zahlreichen Anfragen nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Elztal.

Die Gemeinde Elztal hat zudem die Schwierigkeit, dass sie im Hauptort Dallau aktuell keine Wohnbauplätze anbieten kann. Das 2013 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Oberes Trienzfeld“ zur Ausweisung eines Wohngebietes musste aufgrund immissionschutzrechtlicher Bedenken eingestellt werden. Seitdem konnten lediglich vier Bauplätze im Ortsteil Dallau entwickelt werden, die bereits verkauft und bebaut wurden. Eine Ausweisung der im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohn- und Mischbaufläche „Oberes Trienzfeld“ ist aus dem oben genannten Grund aktuell nicht geplant.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wurde bereits der Bebauungsplan „Oberer Wirbelbach“ im Ortsteil Auerbach aufgestellt. Die Bauplätze wurden bereits überwiegend verkauft und werden aktuell bebaut. Mit dem Bebauungsplan „Brunnenfeld IV“ im Ortsteil Muckental wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs geleistet. Ein Großteil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die Wohnbauflächenausweisung lässt sich somit vom ermittelten Bedarf ableiten.

## **6. Alternativenprüfung**

Der Ortsteil Muckental ist gemäß dem Einheitlichen Regionalplan vollständig von einem Regionalen Grünzug umgeben. Lediglich die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche ist als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Bereits durch die Festlegungen des Einheitlichen Regionalplan ergeben sich keine Planungsalternativen im Ortsteil Muckental.



## 7. Plankonzept

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist als Fortführung der Erschließungs- und Bauungskonzeption des angrenzenden Wohngebiets „Brunnenfeld III“ vorgesehen. Ein entsprechender Erschließungsansatz wurde bereits im Bebauungsplan „Brunnenfeld III“ angedacht. Das Gebiet wird über zwei Stichwege erschlossen. Vorgesehen ist eine lockere Einzelhausbebauung entsprechend der Nachfrage und dem ländlich geprägten Ortscharakter. Am nördlichen und östlichen Gebietsrand ist ein Grünstreifen mit einem Graben zur Außenbereichsentswässerung vorgesehen.

### 7.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Erschließungsansatz der Straße „Panoramablick“ im Südosten. Die Baugrundstücke werden über zwei parallel verlaufende Stichwege erschlossen. Am Ende der Stichwege ist ein Wendehammer mit jeweils 20 m Durchmesser vorgesehen. Die Fahrbahn erhält eine Gesamtbreite von 6,00 m und ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Lediglich der vorhandene Gehweg in der Straße „Panoramablick“ wird bis zur ersten Stichstraße fortgeführt.

Ausgehend vom jeweiligen Wendehammer am Ende der beiden Stichwege ist ein 3,00 m breiter Fußweg zum am Westrand vorhandenen Wirtschaftsweg vorgesehen. Diese dienen auch im Notfall als Behelfszufahrt für die Feuerwehr. Der südliche Fußweg wird beidseitig von einer Verkehrsgrünfläche flankiert. Über diesen 6,00 m breiten Korridor ist eine spätere Weiterführung bzw. Erweiterung Richtung Westen möglich.

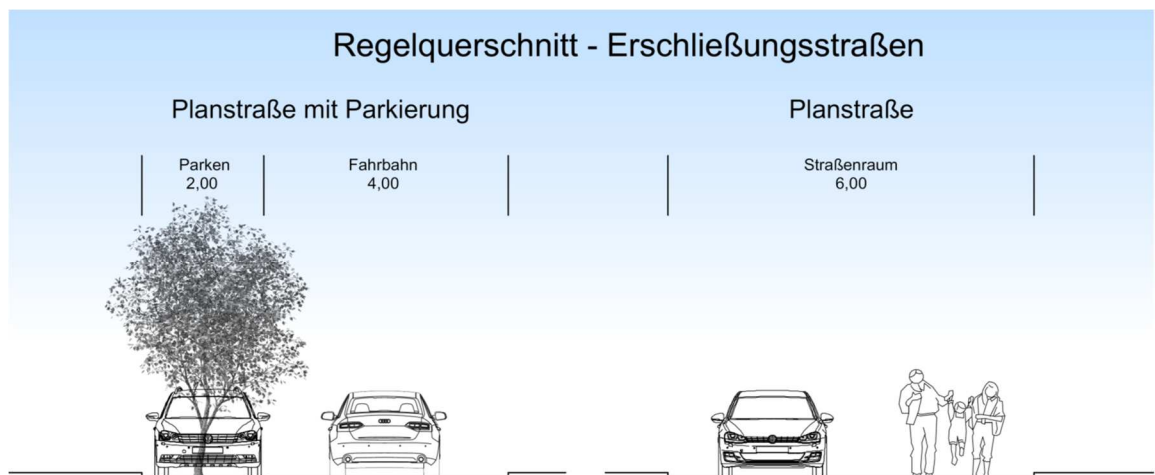


Abb. 6 Systemschnitt Straßenraum

#### Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt entsprechend des natürlichen Gefälles Richtung Süden. Der Schmutzwasserkanal

kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Panoramablick“ angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls Richtung Süden geleitet und über ein Regenrückhaltebecken am Südöstlichen Plangebietsrand gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Panoramablick“ zugeführt.

Im Norden und im Osten wird zudem ein Graben zur Ableitung des Außengebietswassers und zum Schutz vor Starkregenereignissen vorgesehen. Das Außengebietswasser wird ebenfalls über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken hat damit eine übergeordnete Funktion.

Die Versorgung des Plangebiets mit Leitungsinfrastruktur kann durch eine Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze in der Straße „Panoramablick“ gewährleistet werden.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. 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.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird außerhalb des Plangebiets im Bereich des Sportgeländes ein Löschwasserbehälter errichtet. Die genaue Lage sowie das Volumen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### **Erdmassenausgleich/-management**

Ein weitestgehend wirtschaftlicher Erdmassenausgleich wurde angestrebt und durch die nachfolgenden Maßnahmen erreicht.

- Wiederauffüllung des Kanalgrabens mit vorhandenem Bodenmaterial
- Wiederverfüllung des Wasserleitungsgrabens mit vorhandenem Bodenmaterial
- Anhebung der Straßengradiente gegenüber dem bestehenden Gelände
- Anhebung der EFH der Wohngebäude auf Straßenniveau

Durch die genannten Maßnahmen kann kein vollständiger Erdmassenausgleich geschaffen werden. Der nicht verwertbare Bodenaushub ist zu entsorgen. Der Umfang des Bodenaushubs wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkret ermittelt und vor dem Satzungsbeschluss ergänzt.

### 7.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	1,73 ha	100 %
Nettobauland	12.824 m <sup>2</sup>	74,3 %
davon: Wohngebiet	12.824 m <sup>2</sup>	74,3 %
Verkehrsflächen	2.712 m <sup>2</sup>	15,7 %
davon: Fahrbahn (inkl. Parkplätze)	2.221 m <sup>2</sup>	12,9 %
Gehweg	132 m <sup>2</sup>	0,8 %
Verkehrsgrün	76 m <sup>2</sup>	0,4 %
Wirtschaftsweg	283 m <sup>2</sup>	1,6 %
Öffentliche Grünfläche / Ausgleich	1.704 m <sup>2</sup>	9,9 %
Versorgungsflächen (Trafostation)	21 m <sup>2</sup>	0,1 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	
Wohnbaugrundstücke	21
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	21
Wohneinheiten (WE)*	32
Bruttowohndichte **	38
Öffentliche Parkplätze	10
Durchschnittliche Bauplatzgröße	610 m <sup>2</sup>

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

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland (Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: 40 EW/ha)

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulandes keine exakte Legaldefinition.

Laut Wikipedia wird als Bruttobauland die Summe aller Baugrundstücke einschließlich der dazugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets verstanden. Laut den Begriffsbestimmungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist Bruttowohnbauland die Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.

Somit entspricht im Regelfall die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dem Bruttobauland. In einzelnen Fällen – etwa bei Einbeziehung von Straßen, Grünräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, die eine übergeordnete, nicht gebietsspezifische Bedeutung und Funktion haben - ist ein Abweichen von dieser starren Grundregel angezeigt und stadtplanerisch sinnvoll.

Durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken entfallen zwei der bisher vorgesehenen Wohnbaugrundstücke, sodass die Bruttowohndichte im vorliegenden Fall leicht unterschritten wird. Da das Regenrückhaltebecken über das Plangebiet hinaus eine wichtige Funktion zur Außengebietsentwässerung für den südlich gelegenen Siedlungsbereich erfüllt, wird ein Abweichung von Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans als sinnvoll erachtet. Die Anordnung des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebiets ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Zudem kann durch die Integration des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.

## 8. Planinhalte

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

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die vorgenommenen Nutzungsausschlüsse sollen ein ruhiges Wohnumfeld sicherstellen und der geplanten sparsam dimensionierten Verkehrserschließung Rechnung tragen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper in die Geländetopographie sicherstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf eine max. Erdgeschossfußbodenhöhe über NN und die maximal zulässige Vollgeschosszahl beschränkt. Die Festsetzung wird dabei gemäß dem städtebaulichen Konzept zur Schaffung eines ländlichen strukturierten Wohngebiets auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Um dreigeschossige Gebäudeansichten zu vermeiden, wird für einseitig geneigte Pultdächer die maximale Firsthöhe auf 3,00 m unter der im Planeintrag festgesetzten maximalen Firsthöhe begrenzt.



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

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage und ein ländlich strukturiertes Wohngebiet zu gewährleisten, wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

### **Garagen und überdachte Stellplätze**

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 und Carports nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 2,5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten.

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.

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

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

### **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Insbesondere werden in den Abschnitten mit Längsparkständen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Konflikte mit Grundstückszufahrten zu vermeiden. Zudem wird entlang des nicht ausgebauten Wirtschaftsweges ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

### **Öffentliche Grünfläche**

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Ableitung des Außengebietswassers und der Regenrückhaltung sowie dem planinternen Ausgleich. Zur Entlastung der Kanalisation wird zudem eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt, um das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet als auch das Außengebietswasser des entsprechenden Einzugsbereiches gedrosselt in den nachfolgenden Regenwasserkanal einzuleiten.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Vermeidung von in das Baugebiet eindringenden Außengebietswassers wird am nördlichen und östlichen Gebietsrand ein Entwässerungsgraben festgesetzt. Zudem wird

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

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund der geplanten Entwässerung im Trennsystem sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Es wird eine extensive Dachbegrünung bei Errichtung von Flachdachgaragen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas festgesetzt. Die Festsetzungen erfüllen ökologische Zwecke im Sinne der Klimaanpassung, wie die Verringerung von Abflussspitzen durch Regenwasserrückhaltung oder die Abkühlung der Luft durch Evapotranspiration.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr zulässig. In der Vegetationsperiode ist bis zu Baubeginn die Fläche regelmäßig zu mähen.

Die Flächen, in denen Zauneidechsen leben, sollen erhalten und während der Bauzeit geschützt werden. Hierzu werden Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben und Erhaltungsgebote dienen der Durchgrünung, Schaffung eines gegliederten und attraktiven Straßenraums, der Sicherung bestehender Grünstrukturen und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Ortsrandlage:

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

In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete werden nur zwei- oder mehrseitige Dachformen sowie einseitig geneigte Pultdächer zugelassen. Eine Integration der Dachlandschaft in den Bestand wird damit sichergestellt. Im Sinne einer großen Flexibilität für die späteren Bauherren wird dabei der Spielraum für die zulässige Dachneigung bewusst groß gewählt.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Farbgebung der Dacheindeckung definiert.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Regelungen zu Werbeanlagen**

Zur Wahrung der Gestaltqualität im öffentlichen Straßenraum sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

### **Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Stützmauern eine Gesamthöhe von 0,5 m und Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen**

Aus gestalterischen Aspekten und zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Eine gestaffelte Anordnung gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.3 ist zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Bei lebenden Einfriedungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Geländeänderungen**

Zur Vermeidung von Geländeverunstaltungen sind Erdabtragung oder Aufschüttungen in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls unter Bewertung der Hangtopographie begrenzt.

### **Verwendung von Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades im ländlichen Raum wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

### 8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufelddräumung sowie Gehölzrodung und regelmäßige Mahd vor Bauarbeiten
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: Vögel
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: Zauneidechse
- Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 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 Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein entsprechender Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro Wagner+Simon erstellt. Der Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Tiere und Pflanzen

Der Großteil der Obstbäume wird gerodet. Die Wiesen werden abgeräumt und, ebenso wie die Ackerfläche, zum Allgemeinen Wohngebiet und zu Verkehrsflächen. Ein Teil der Fläche wird überbaubar oder im Rahmen der Erschließung versiegelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten, ein kleiner Teil wird zu öffentlichen Grünflächen.

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. In den nicht überbaubaren Flächen werden wahrscheinlich künftig weniger und vor allem anspruchslosere Tierarten einen Lebensraum finden.



Die Artenzusammensetzung im Gebiet wird sich von Arten des Offenlandes hin zu Arten der Siedlung ändern. Die biologische Vielfalt wird abnehmen.

#### Boden

Rd. 43 % des Geltungsbereichs werden überbaubar oder versiegelt. In diesen Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten. Im Zuge der Bebauung gehen in diesen Flächen die Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren.

Auch in den Verkehrsgrünflächen wird der Boden umgelagert und verdichtet, so dass nur noch von einer geringen Funktionserfüllung auszugehen ist.

In der Grünfläche am Nord- und Ostrand wird ein Graben zur Außengebietsentwässerung, in der im Südosten ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt. Hier werden die Böden durch Befahren und Abgrabung umgestaltet. Beim RRB sind auch kleinflächige Versiegelungen/Überbauungen und Befestigungen wahrscheinlich.

Auch auf für den Rest der Grünfläche ist davon auszugehen, dass der Boden beim Anlegen des Grabens und des RRB beeinträchtigt wird. Für diese Flächen wird anschließend noch von einer geringen bis mittleren Erfüllung der Bodenfunktionen ausgegangen.

#### Wasser

In den überbauten Flächen und den Verkehrsflächen wird kein Wasser mehr vom Boden aufgenommen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird an den bestehenden Schutzwasser- bzw. Regenwasserkanal in der Straße „Panoramablick“ angeschlossen.

Oberflächenwasser aus dem Außengebiet wird über einen Graben am Nord- und Ostrand erfasst und in dem RRB im Südosten zurückgehalten.

Die schon heute geringe Grundwasserneubildung verringert sich unwesentlich.

#### Luft und Klima

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen als klimatische Ausgleichsfläche verloren. In Anbetracht der Größe des Ausgleichsraums wird sich dies aber nicht erheblich auf die klimatische Situation in Muckental auswirken. In den Gartenflächen kann weiterhin Kalt- und Frischluft entstehen und die Bebauung wird den Luftabfluss in die Siedlungsflächen nicht behindern.

#### Landschaft

Acker- und Wiesenflächen werden mit Wohnhäusern und Nebenanlagen sowie Erschließungsstraßen überbaut. Dabei entfallen auch zahlreiche Obstbäume. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Norden in die offene Landschaft.

Randlich werden einige Obstbäume zur Erhaltung festgesetzt. Zudem werden für die Baugrundstücke Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die für eine Durchgrünung des Wohngebiets sorgen.

### Wirkungsgefüge

In den Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplans bebaut und versiegelt oder zu Hausgärten umgewandelt werden, wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

### Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker und als Obstwiese genutzt. Durch den Bebauungsplan werden Böden mittlerer bis hoher Qualität der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Plangebiet und auch in seiner näheren Umgebung gibt es keine ausgewiesenen Wanderwege. Der Grasweg am Westrand des Geltungsbereichs wird von Spaziergängern als Zugang zur freien Feldflur genutzt. Der Weg bleibt erhalten.

Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **9.2 Streuobstwiesen nach § 33a NatSchG**

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände im Sinne des LLG4, die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten. Die Flächen mit Obstbäumen im Plangebiet wurden deshalb daraufhin überprüft, ob es sich um Streuobstbestände im Sinne des LLG handelt und ob sie dem Schutz des § 33a Abs. 1 unterliegen.

Die Fläche 1 gemäß dem Bestandsplan im Fachbeitrag Umweltbelange (S.5) ist eine geschützte Streuobstwiese (§ 30 Abs. 2 Nr. 7) und ein Streuobstbestand im Sinne des LLG der auf Grund seiner Größe entsprechend § 33a NatSchG zu erhalten ist.

Alternative Standorte zur Realisierung eines Wohngebiets sind nicht vorhanden, sodass ein Eingriff in den bestehenden Streuobstbestand zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich ist (vgl. Kap. 6).

Die Gemeinde Elztal hat einen Antrag auf Ausnahme (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) und einen Antrag auf Genehmigung der Umwandlung in eine andere Nutzungsart (§ 33a Abs. 2 NatSchG) gestellt.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies kann mit denselben Maßnahmen erfolgen, die auch bei der Genehmigung erforderlich sind. Der Ausgleich erfolgt, so § 33a Abs. 3, vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Da der Ausgleich des Verlustes eines voll funktionsfähigen Streuobstbestandes nicht durch die flächengleiche Neupflanzung eines Bestandes, der bis er auch nur annähernd einen vergleichbaren Wert erreicht viele Jahre bestehen muss, erfolgen kann, wird vorgeschlagen eine 1,5-fache also 4.050m<sup>2</sup> Neupflanzung vorzunehmen.

2.200 m<sup>2</sup> Neupflanzung erfolgen innerhalb einer Maßnahme im Ortsteil Auerbach, die auch in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen werden soll. Die Maßnahmenbeschreibung ist als Anlage beigefügt.

Die noch fehlende Neupflanzung im Umfang von 1.850 m<sup>2</sup> erfolgt im Grundstück Flst.Nr. 1230 östlich des Sportplatzes von Muckental. In der westlichen Teilfläche werden in zwei Reihen 16 Obstbäume gepflanzt. Verwendet werden Hochstämme, Stammhöhe  $\geq$  180; Stammumfang mit 10-12 mit Ballen.

Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umwandlungsgenehmigung wurde am 03.02.2023 durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

### **9.3 Biotopverbund**

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt den südlichen Teil des Plangebiets als einer großen Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht diese Kernfläche innerhalb des Biotopverbunds verloren.

Der landesweite Biotopverbund ist ein Konzept, welches von der LUBW erarbeitet wurde. Allerdings wurde hierbei der behördenverbindliche Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der betroffenen Kernfläche in einer geplanten Wohnbaufläche, welche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Rahmen der auf Grund des Verlustes der Streuobstwiese nach § 33a NatSchG notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird an andere Stelle eine Streuobstwiese geschaffen oder aufgewertet. Dadurch wird auch der Biotopverbund gestärkt und neue Verbundelemente geschaffen.

### **9.4 Naturpark Neckartal-Odenwald**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald. Zweck des Naturparks ist es laut Naturparkverordnung unter anderem, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen und die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern. Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 3 NatParkVO passen sich die Erschließungszonen des Naturparks für Bauflächen im Sinne der BauNVO der im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung an.

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern zum überwiegenden Teil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil am nördlichen Gebietsrand befindet sich außerhalb dieser geplanten Wohnbaufläche und wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird das Plangebiet am östlichen und nördlichen Rand eingegrünt. Durch die Eingrünung des Plangebiets wird das Plangebiet verträglich in den Landschaftsraum eingebunden.

Im Rahmen der auf Grund des Verlustes der Streuobstwiese nach § 33a NatSchG notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird an andere Stelle eine Streuobstwiese geschaffen oder aufgewertet. Diese Maßnahme kommt auch dem Schutzzweck des Naturparks entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturpark sind nicht zu erwarten.

## 9.5 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Wagner+Simon 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:

### Europäische Vogelarten

Für die Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen oder überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten. Dies gilt auch für die Vögel, die in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs brüten. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt.

Die Wiesen- und Ackerflächen werden im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebiets abgeräumt. Dabei wird auch der Großteil der Obstbäume gerodet.

Für die Vögel, die in diesen Strukturen brüten, besteht bei Gehölzrodungen und dem Freimachen der Baufelder in der Brutzeit die Gefahr, dass Nester mit Eiern zerstört und Jungvögel sowie unter Umständen auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Außerhalb der Brutzeit können die Vögel ausweichen.

Mit den unten genannten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich das Eintreten von Verbotsstatbeständen verhindern.

### Fledermäuse

Der Großteil der Obstbäume wird gefällt, die Rodungen finden im Winterhalbjahr statt. Zu dieser Zeit halten sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren außerhalb des Plangebiets auf. Es ist daher ausgeschlossen, dass sie bei den Rodungsarbeiten verletzt oder getötet werden können.

Um sicher zu stellen, dass durch den Verlust der Baumhöhlen keine erheblichen Störungen der lokalen Populationen eintreten und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, werden vorsorglich im Umfeld des Plangebietes 2 Flachkästen für Fledermäuse und 2 Fledermaushöhlen aufgehängt.



Der kleinflächige Verlust an Jagdmöglichkeiten führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen.

Verbotstatbestände bezüglich der Fledermäuse werden nicht ausgelöst.

#### Zauneidechse

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass Zauneidechsen getötet oder verletzt werden, wenn als Lebensstätten im Plangebiet bewertete Flächen geräumt und überbaut werden. Besonders gefährdet sind Tiere in der Winterstarre und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit sind die Eidechsen deutlich mobiler und können ausweichen.

Zur Erschließung des Baugebietes wird die Straße Panoramablick verlängert. Dabei wird die als Lebensstätte bewertete Mulde gequert und es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Zauneidechsen getötet oder verletzt werden. In den Obstwiesenflächen (nicht als Lebensstätten bewertet) besteht die Gefahr zwar eigentlich nicht, trotzdem sollten die beschriebenen Maßnahmen ergriffen werden. Entsprechendes gilt auch bezüglich der neuen Entwässerungsmulde im Osten.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Aufhängen von 12 Nistkästen
- Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen
- Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen

## **9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt, dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereiche, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.

- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überwiegenden Einzelhausbauweise wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet.
- Garagen mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung, indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Seit Mai 2022 besteht in Baden-Württemberg zudem für Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## 9.7 Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in rd. 200 m Entfernung zur geplanten Wohnbebauung der Sportplatz des Sportvereins SG Muckental und in rd. 175 m Entfernung zwei Tennisplätze.

Die 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sieht Immissionsrichtwerte für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen vor.

Im vorliegenden Fall gelten die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die geltenden Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet betragen 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Zeiten sind wie folgt festgelegt: Der Tag umfasst werktags die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr. Die übrige Zeit wird als Nacht behandelt. Ruhezeiten sind werktags von 6.00 bis 8.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr.

An Sonn- und Feiertagen betragen die Ruhezeiten 7.00 bis 9.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr und zusätzlich mittags von 13.00 bis 15.00 Uhr. Diese Mittagsruhe ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 und 20.00 Uhr mindestens vier Stunden beträgt.

In der Schrift „Geräuschimmissionsschutz in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (1999), werden Anhaltswerte zu Abständen zwischen Wohnbebauung und Sportanlagen gegeben. Die Untersuchung befasst sich dabei mit der freien Schallausbreitung (keine Abschirmung durch Bauwerke oder ähnliches). Mit den vorgeschlagenen Abständen werden demnach die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

Demnach sollte zwischen Fußballplätzen und einer Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet bei Betrieb nur außerhalb der Ruhezeiten ein Abstand von 137 m und bei Betrieb auch in den Ruhezeiten ein Abstand von 213 m eingehalten werden, um die Richtwerte der 18. BImSchV einzuhalten. Der Sportplatz liegt in einer Entfernung von ca. 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet die Abstandsempfehlung für allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeiten werden somit deutlich eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten liegt der Abstand nur wenige Meter unterhalb der Abstandsempfehlung. Da an Sonntagen in der Regel die Nutzungsdauer unter vier Stunden liegt und der Sportverein SG Muckental mit dem Sportverein SV Dallau fusioniert hat, sodass die sonntäglichen Heimspiele in der Regel abwechselnd in Muckental bzw. in Dallau stattfinden, ist mit keiner Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Zudem wird der Sportplatz nördlich der Tennisplätze nicht während der Ruhezeiten am Morgen genutzt.

Der Sportplatz südwestlich der Tennisplätze wird ausschließlich für Trainingszwecke genutzt.

Zwischen Tennisplätzen (mehr als drei Plätze) und einer Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet bei Betrieb nur außerhalb der Ruhezeiten sollte ein Abstand von 108 m und bei Betrieb auch in den Ruhezeiten ein Abstand von 163 m eingehalten werden, um die Richtwerte der 18. BImSchV einzuhalten. Die beiden Tennisplätze liegen in einer Entfernung von ca. 175 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet die Abstandsempfehlung für allgemeine Wohngebiete außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten wird somit deutlich eingehalten.

## **9.8 Verkehr**

Die bestehende Straße „Panoramaweg“ im Anschluss an das geplante Wohngebiet sind für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Der geringfügige Anstieg des Verkehrs durch das neue Wohngebiet führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im bestehenden Wohngebiet.

## **9.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Die überplanten Flächen sind der landwirtschaftlichen Vorrangfläche 2 zugeordnet. Durch raumordnerische Restriktionen stehen im Ortsteil Muckental keine Planungsalternativen zur Verfügung (vgl. Alternativenprüfung Kap. 6). Es können daher keine für die Landwirtschaft schlechter geeigneten Böden in Anspruch genommen werden. Die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

# **10. Angaben zur Planverwirklichung**

## **10.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll Anfang 2023 abgeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich in zwei Bauabschnitten entsprechend des konkret vorhandenen Bedarfs.

## 10.2 Bodenordnung

Die Gemeinde Elztal hat die Grundstücke bereits erworben. Die Grundstücksbildung wird zu gegebener Zeit vorgenommen.

## 10.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wurde parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Kostenschätzung für den Straßenbau sowie die Wasserver- und Abwasserentsorgung kommt dabei inklusive Honoraren und Nebenkosten (brutto) zu folgendem Ergebnis:

Gewerk	Baukosten
Straßenbau einschl. Gehwege	621.000 €
Trennkanalisation*	664.000 €
Wasserversorgung	151.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.436.000 €</b>

*\*Die Kosten für das Regenrückhaltebecken, den Graben zur Außengebietsentwässerung sowie die notwendigen Kanalaufdimensionierungen in der Ritterstraße sind nicht enthalten.*

In der Kostenschätzung wurden die Kosten für die technische Erschließung des Gebiets ermittelt. Die Kosten für die Baulandumlegung, den Ausgleich, die Versorgung des Gebiets mit Gas und Breitband sind hier nicht berücksichtigt.

Aufgestellt:

Elztal, den 02.03.2023

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)