



Gemeinde

Elztal

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Wechelacker und Alte Garten unterm Sträßle – 3. Änderung“

im Bereich der Flst. Nr. 3056, 3062

Gemarkung Rittersbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 25.04.2024

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	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	3
5.	Planänderung	4
5.1	Umfang der Planänderungen	4
5.2	Plandaten	4
6.	Planinhalte	4
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
7.	Auswirkungen der Planung	4
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	4
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	4
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	5
7.5	Immissionen und Verkehr	5
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7
8.2	Bodenordnung	7
8.3	Kosten und Finanzierung	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gewerbebetrieb Ullrich Fachmarkt Gbr in Rittersbach möchte zur besseren Verkehrsabwicklung auf dem Gewerbegrundstück eine bestehende Zu- und Ausfahrt im Bereich des angrenzenden Wirtschaftswegs nutzen. Die Nutzung dieser bestehenden Zu- und Ausfahrt ist aktuell aufgrund eines im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbots nicht zulässig. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Gewerbestraße.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Verbesserung der Verkehrsabwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs im Gewerbegebiet „Wechelacker und Alte Garten unterm Sträßle“.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, 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 genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 650 m östlich des Ortskerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstücke 3056.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha.

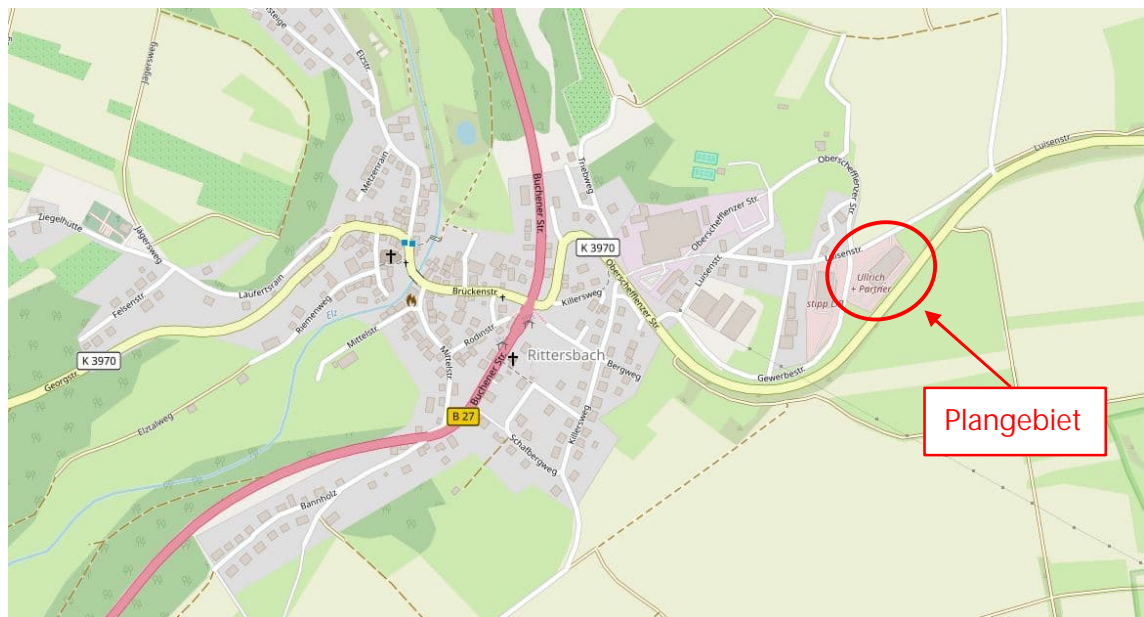


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.04.2024)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Foto Bestandssituation (Quelle: Gemeinde Elztal)

Der Änderungsbereich umfasst das gewerbliche Baugrundstück.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Wechelacker und Alte Garten unterm Straße" (22.12.1982). Dieser umfasst den östlichen Rand des Ortsteils Rittersbach.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2 Schutzgebiete



Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 23.04.2024)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Planänderung

5.1 Umfang der Planänderungen

Im Rahmen der Planänderung wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem Bebauungsplan herausgenommen, um eine zusätzliche Anbindung für das bestehende gewerbliche Baugrundstück zu schaffen.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,85 ha	
Nettobauland	0,85 ha	100,0 %
davon: Gewerbegebiet	0,85 ha	100,0 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Verkehrsflächen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird ein Teil des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Hierdurch wird die Nutzung einer bestehenden Ein- und Ausfahrt ermöglicht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Wechelacker und Alte Garten unterm Sträßle“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist in der Regel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. In diesem Fall handelt es sich lediglich um die

Herausnahme eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt. Die Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Straße besteht bereits, sodass keine Eingriffe durch die Planänderung entstehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden demnach nicht tangiert. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Planänderung wird lediglich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Dies ermöglicht eine zusätzliche Anbindung für den örtlichen Gewerbebetrieb. Mit der zusätzlichen Anbindung können Wendevorgänge des Lieferverkehrs auf dem Gewerbegrundstück vermieden werden. Dies reduziert den durch das Rangieren entstehenden CO₂-Ausstoß.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf Hochwasserschutzbelange sowie Starkregenereignisse.

7.5 Verkehr und Immissionen

Verkehr

Der Kundenverkehr wird weiterhin über die Hauptzufahrt an der Gewerbestraße abgewickelt. Der Lieferverkehr wird sich zukünftig aufteilen. Es ist zu erwarten, dass ein Teil des Lieferverkehrs die zusätzliche Anbindung als Ausfahrt nutzt, um ein Wenden auf dem Grundstück zu vermeiden. Der Lieferverkehr wird über die neue Anbindung ausfahren und über den Wirtschaftsweg sowie die Gewerbestraße das Gewerbegebiet verlassen. Der Wirtschaftsweg als untergeordneter Verkehrsweg wird nur geringfügig befahren. Der Verkehr auf dem Wirtschaftsweg setzt sich aus dem landwirtschaftlichen Verkehr und einem Teil des Anwohnerverkehrs der Luisenstraße zusammen. Der zusätzliche Verkehr durch den Gewerbebetrieb wird den Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 60 m zur Gewerbestraße befahren. Die Sichtverhältnisse sind in diesem Bereich gut, sodass Begegnungsfälle durch Warten im Ausfahrtsbereich oder im Kreuzungsbereich Luisenstraße/Gewerbestraße/Wirtschaftsweg vermieden werden können. Verkehrskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

Immissionen

Immissionskonflikte wurden anhand von Beispielen für Lärmpegel nach der 16. BImSchV geprüft.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von über 100 m östlich der Ein- und Ausfahrt in einem Mischgebiet bzw. einer Hofstelle (Aussiedlerhof). Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten. Für Mischgebiete gelten in der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

In der Literatur finden sich Beispielrechnungen für Lärmpegel. So zeigt der „Der sachgerechte Bebauungsplan“ (Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, 2021, S. 421), dass die Immissionsgrenzwerte bei einer Verbindungsstraße mit einem DTV von 4.000 Kfz/24h und

einem LKW-Anteil von 5 % bei max. 50 km/h in einem Abstand von 25 m bereits eingehalten werden.

In vorliegendem Fall ist mit einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich der ausfahrende Verkehr im niedrigen zweistelligen Bereich befindet. Zudem wird sich dieser ausschließlich im Tagzeitraum abspielen.

Auch der Kreuzungsbereich Luisenstraße/Gewerbestraße/Wirtschaftsweg befindet in einem Abstand von mind. 50 m zur Wohnbebauung, sodass insgesamt durch die Planänderung keine Immissionskonflikte erkennbar sind. Auf eine konkrete Immissionsprognose wird daher verzichtet.

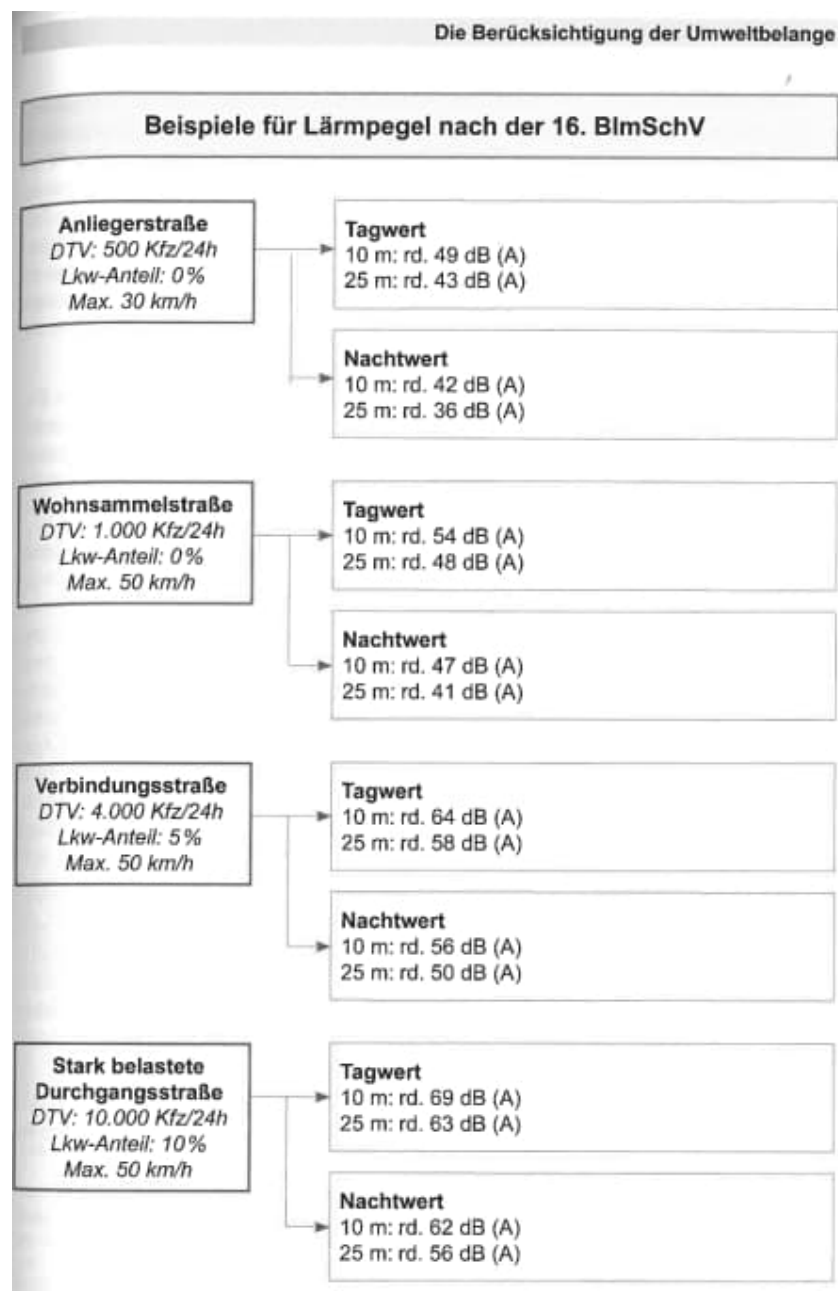


Abb. 4: Beispiele für Lärmpegel nach 16. BImSchV (Quelle: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, 2021, S. 421)

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der begünstigte örtliche Gewerbebetrieb.

Aufgestellt:

Elztal, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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