



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Rumpfener Buckel“ – 1. Änderung

Gemarkung Mudau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 21.12.2021

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 www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Seitheriges Planungsrecht	2
4.	Umfang der Änderungen	2
5.	Auswirkungen der Planung	2
5.1	Umwelt, Natur und Landschaft	2
5.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	3
5.3	Klimaschutz	3
5.4	Verkehr und Verkehrslärm	3
6.	Angaben zur Planverwirklichung	5
6.1	Zeitplan	5

1. Anlass und Planungsziele

Die Gemeinde Mudau hat am 05.04.2019 den Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" zur Rechtskraft geführt. Teilweise zeichnen sich jedoch Schwierigkeiten bei der Veräußerung bestimmter Grundstücke im Plangebiet ab:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Steinbacher Straße und der Pfar-
rer-Ackermann-Straße, bestehen für die dortigen Grundstücke von Seiten der Interes-
senten lediglich Anfragen zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Aktuell lässt der
Bebauungsplan in diesem Bereich jedoch maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus
zu.

Um eine Bebauung mit sich in die Bestandsbebauung einfügenden Mehrfamilienhäusern
zu schaffen und somit brachliegende Baulücken zu vermeiden, soll der Bebauungsplan
im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in diesem Bereich geändert
werden. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten soll dabei behutsam von zwei
auf sechs angehoben werden.

Im südlichen Bereich, entlang der L 585, werden die dort angrenzenden Grundstücke
aufgrund der Anbaubeschränkung als eher unattraktiv empfunden, da in deren Garten-
bereichen Hochbauten jeder Art größtenteils ausgeschlossen sind.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde vereinbart, dass eine Festsetzung
aufgenommen wird, die untergeordnete bauliche Nebenanlagen in diesem Bereich zu-
lässt.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 8.378 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 sowie von der frühzeitigen Unter-
richtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung ab-
gesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch
gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Mudau, nördlich der L 585.

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

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 39.178 m².

3.2 Seitheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" ist seit dem 05.04.2019 rechtskräftig.

4. Umfang der Änderungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen geändert:

- Die Bauweise wird im nordöstlichen Bereich auf Einzelhäuser beschränkt. Bisher waren Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus wird von zwei auf sechs erhöht, um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.
- Im Bereich der Anbaubeschränkung für die Landesstraße 585 (L 585) wird festgesetzt, dass gem. § 22 Abs. 1 StrG Hochbauten jeder Art – insbesondere Garagen und überdachte Stellplätze – unzulässig sind.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde abweichend festgelegt, dass untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden dürfen, sofern diese von der L 585 aus nicht einsehbar sind. Als nicht einsehbar gelten sie, wenn sie den Lärmschutzwall der L 585 höhenmäßig nicht überragen.

- Es werden Vorgaben zur Dachform (Satteldächer und Walmdächer) und Dachneigung (30-42°) getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude in die Bestandsbebauung der Steinbacher Straße bzw. der Pfarrer-Ackermann-Straße einfügen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Durch die vorgenommenen Änderungen sind keinerlei neuerliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des 2019 durchgeführten Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" durch das Büro für Umweltplanung – Simon eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Durch die Bebauungsplanänderung ist eine neuerliche Auslösung von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Zur Information wird der Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" der Bebauungsplanänderung beigelegt.

5.3 Klimaschutz

Mit der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wird durch kompaktere Bauweise und größerer Wohndichte dem Klimaschutz dahingehend Rechnung getragen, dass das Beheizen mehrerer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich effizienter ist als in Einfamilienhäusern.

Darüber hinaus werden die Belange des Klimaschutzes im ausreichenden Umfang im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans "Rumpfener Buckel" berücksichtigt.

5.4 Verkehr und Verkehrslärm

Mit der geplanten Erhöhung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Steinbacher Straße (K 3916) und der Pfarrer-Ackermann-Straße ist auch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens – insbesondere in der Steinbacher Straße – zu erwarten.

Situation in der Steinbacher Straße / Verkehrsschau 25.11.2021

Von der Interessensgemeinschaft "Lärm- und Geschwindigkeitsreduzierung im Wohngebiet Steinbacher Straße in Mudau" wurde mit Schreiben vom 08.11.2021 die Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gefordert, da von Anwohnern bereits des Öfteren Beschwerden über die Verkehrssituation in der Steinbacher Straße vorgebracht wurden.

Daraufhin wurde im Rahmen einer am 25.11.2021 durchgeführten Verkehrsschau Folgendes festgestellt:

Bei der Steinbacher Straße handelt es sich um eine Kreisstraße mit einem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.000 Fahrzeugen und mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 10 %.

Zur Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h müssen besondere Gründe vorliegen, die eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs befürchten lassen. Dies ist in der Steinbacher Straße jedoch nicht der Fall.

Die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung mit dem Ziel der Lärminderung scheidet in diesem Fall ebenfalls aus. Die landesweit vorgenommene Lärmkartierung der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) berücksichtigt nur Straßen mit einer täglichen Verkehrsstärke von mehr als 8.200 Fahrzeugen, da erst ab diesem Wert Überschreitungen der Lärmpegel zu erwarten sind. An der Steinbacher Straße mit einer Verkehrsstärke von ca. 1.000 Fahrzeugen liegt im Folgeschluss eine Überschreitung der Lärmpegel nicht vor.

Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs und der Leistungsfähigkeit der Steinbacher Straße

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Teilbereichen von max. zwei auf max. sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus angehoben. Aufgrund dessen ist in der übergeordneten Steinbacher Straße mit einer Zunahme des Verkehrs – insbesondere zu Stoßzeiten – zu rechnen.

Die Steinbacher Straße ist mit rd. 6,0 m Fahrbahnbreite und beidseitigem ca. 1,5 m breitem Gehweg ausgebaut. Dieser Straßenquerschnitt wird gemäß RAS 06 der FGSV (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) für eine dörfliche Hauptstraße ohne ÖPNV mit einer stündlichen Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz empfohlen. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft gilt im Bereich der Steinbacher Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Zur Abschätzung des täglichen Gesamtverkehrsaufkommens und zur Prüfung einer Verträglichkeit der zu erwartenden Verkehrsmenge wird das bestehende Verkehrsaufkommen in der Steinbacher Straße mit dem aufgrund der geplanten Bebauung zu erwartenden Verkehrsaufkommen addiert.

Bestehendes Verkehrsaufkommen (Steinbacher Straße)

Die Steinbacher Straße (Kreisstraße K 3916) weist ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 1.000 Kfz auf. Dies wurde im Rahmen einer am 25.11.2021 durchgeführten Verkehrsschau mit Hilfe von Messungen in den Jahren 2010, 2015 und 2021 ermittelt. Der Schwerverkehrsanteil beträgt dabei ca. 10 %.

Zusätzlich zu erwartendes Verkehrsaufkommen (Steinbacher Straße)

Die Erhöhung des Verkehrs in der Steinbacher Straße durch voraussichtlich drei Mehrfamilienhäuser – davon zwei in der Steinbacher Straße und eins in der Pfarrer-Ackermann-Straße – wird wie folgt abgeschätzt:

Es werden 18 Wohneinheiten mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen je Haushalt – also täglich 3,75 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit angesetzt. Somit ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um zusätzlich rd. 70 Fahrten täglich anzunehmen.

Zu erwartendes Gesamtverkehrsaufkommen (Steinbacher Straße)

Mit einem aktuellen täglichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.000 Kfz sowie zusätzlich zu erwartenden 70 Kfz-Fahrten beträgt die Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens weniger als 10 %. In der Spitzenstunde ist erfahrungsgemäß mit ca. 15 % des Gesamtverkehrsaufkommens zu rechnen. Bei ca. 1.070 Kfz beträgt der Wert der stündlichen Verkehrsstärke rd. 160 Kfz. Die Steinbacher Straße wäre selbst in den Spitzenstunden weniger als die Hälfte ausgelastet.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm lässt sich festhalten, dass ein Erreichen bzw. Überschreiten der Lärmpegel durch die geringfügige Erhöhung des Verkehrs (vgl. vorangegangene Ausführungen zur Beurteilung des Verkehrslärms) weiterhin nicht zu erwarten ist.

6. Angaben zur Planverwirklichung

6.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll Anfang 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de