

Gemeinde

Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Kirchwiesen– 1. Änderung“

Gemarkung Eschelbronn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 29.06.2022

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.	Umfang der Planänderungen	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	11
7.5	Immissionen	11
8.	Angaben zur Planverwirklichung	12
8.1	Zeitplan	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Immobilien-Unternehmensgruppe „Deutsche Immobilien Verbund International - DIVI“ plant den Bau eines Wohngebäudes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchwiesen“ in Eschelbronn. Das Wohnbaugrundstück auf Flst.-Nr. 9704, welches bereits mit einer Hausgruppe bebaut ist, sieht in diesem Bereich jedoch keine weitere Bebauung vor. Es ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Doppelhauses auf dem Flst.-Nr. 9704 zu schaffen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung eine Wohnbebauung durch Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierfür soll auf dem Grundstück ein Wohngebäude in Doppelhausbauweise, in Ergänzung der bereits bestehenden Wohngebäude, entstehen. Die Gemeinde Eschelbronn unterstützt das Vorhaben als verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 867 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- 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.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

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 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

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Eschelbronn in etwa 100 m Entfernung zum Ortskern.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 9704.

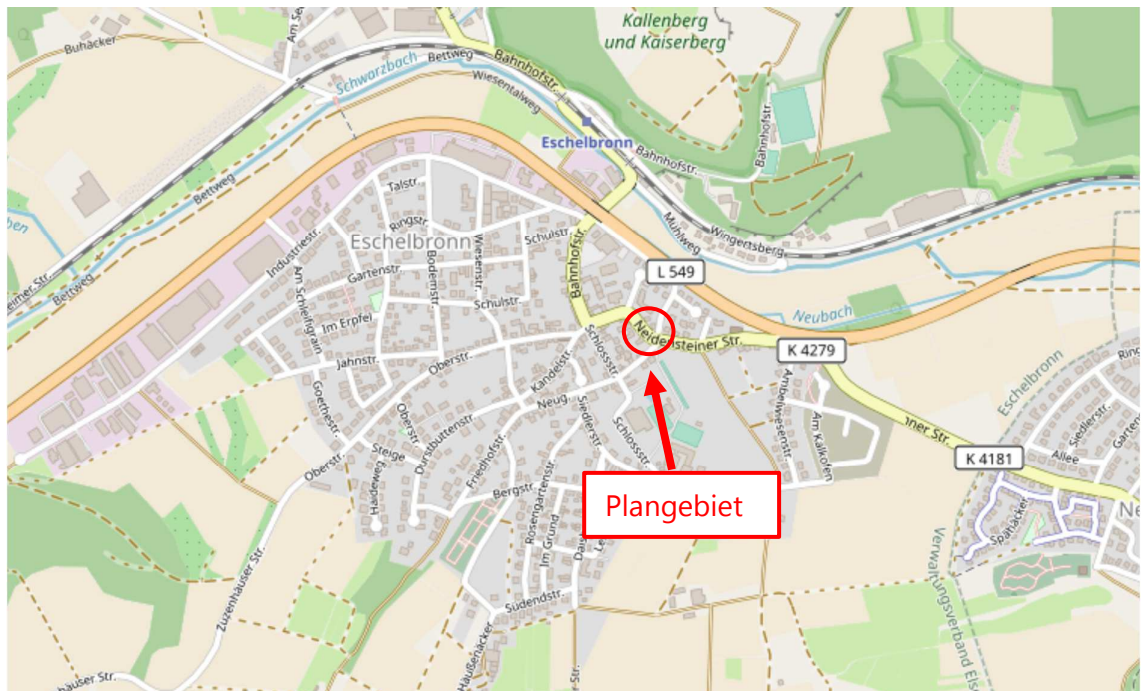


Abb. 1: Auszug aus der OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Westen sowie im Südwesten durch die Neidensteiner Straße begrenzt. Im Norden und Süden schließt sich die weitere Wohnbebauung des Baugebietes „Kirchwiesen“ an den Änderungsbereich an. Im Osten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Parkplätzen.

Das Areal ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die örtlich angrenzende Neidensteiner Straße.

Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung im westlichen Bereich des Änderungsbereiches kann das neu geplante Wohngebäude direkt an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden. Hier befindet sich entlang der Neidensteiner Straße sowohl ein Mischwasserkanal als auch eine Wasserleitung.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der seit dem 25.04.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchwiesen“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Eschelbronn dem Mittelbereich Sinsheim zugeordnet.

Sie liegt im Bereich der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Erweiterung wird eine Fläche im bestehenden Siedlungsgefüge zur Nachverdichtung genutzt und damit dem Ziel des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß dem Ziel der Regionalplanung (1.4.1.4) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. Mit dem Vorhaben wird eine Fläche im Siedlungsgefüge zur Nachverdichtung genutzt. Die Planänderung trägt somit dem Ziel des Regionalplans ausreichend Rechnung.

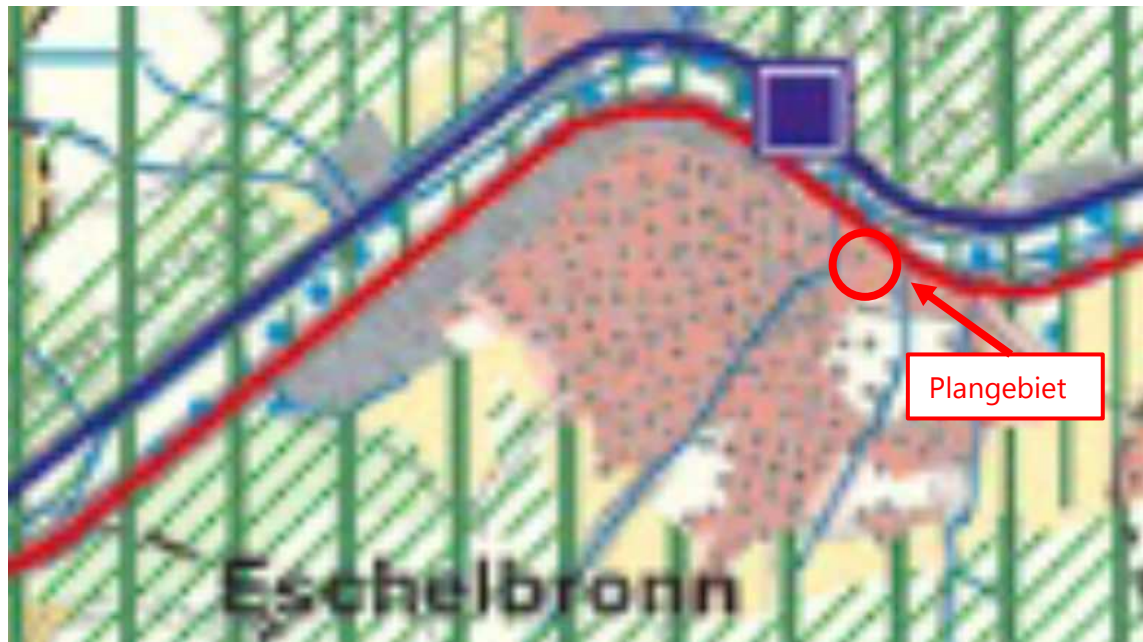


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Stand Oktober 2012 des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche wäre bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchwiesen“ gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche darzustellen gewesen. Die Berichtigung für die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Bereich „Kirchwiesen“ konnte formal nicht als „Berichtigung“ im Sinne der §§ 13a BauGB durchgeführt werden, da das Verfahren nicht auf Grundlage des damals noch nicht im Baugesetzbuch enthaltenen o. g. Paragraphen erfolgen konnte.

Die vorgenommenen Änderungen sollen im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren gegeben werden.

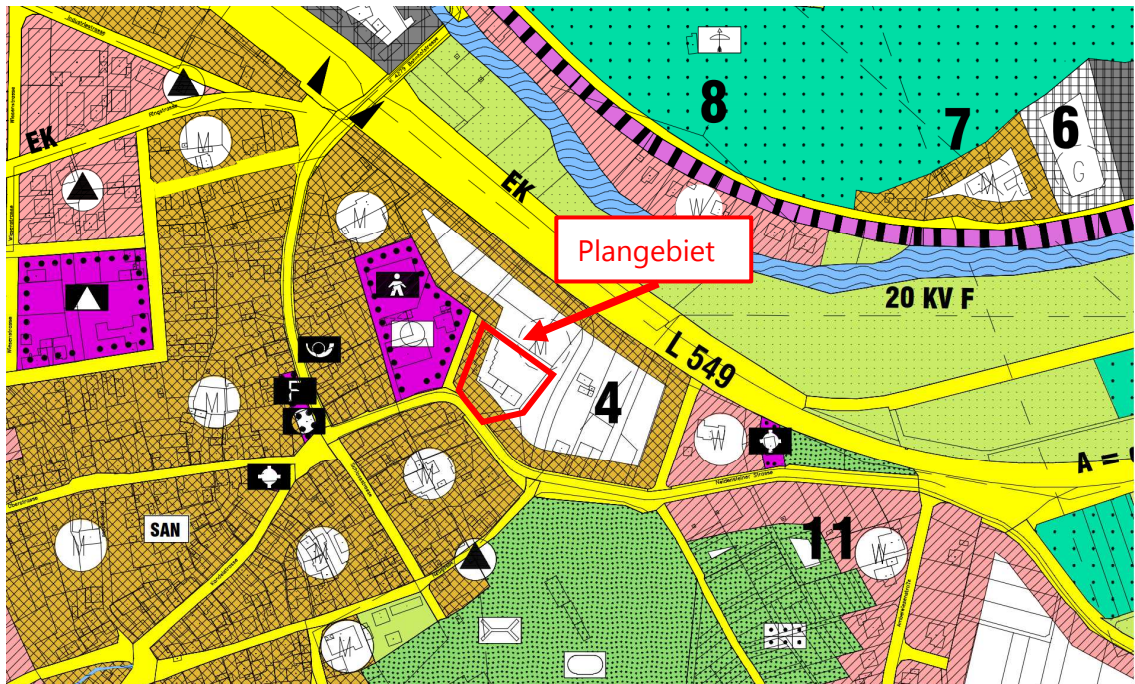


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Eschelbronn)

4.3 Schutzgebiete

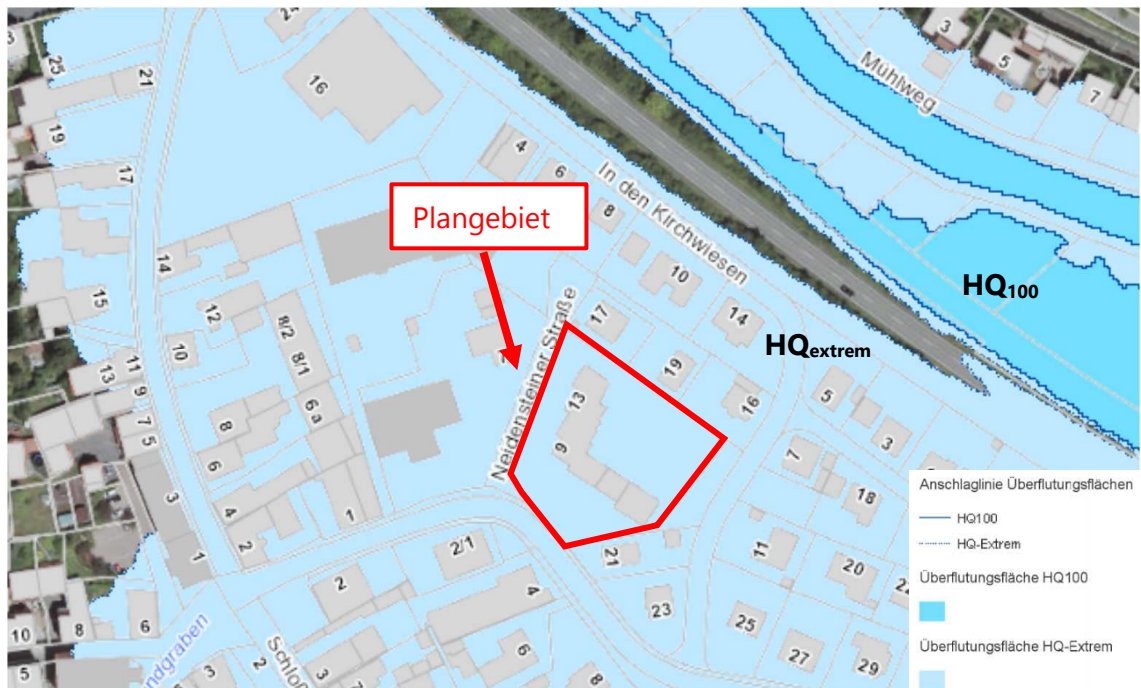


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Durch den nördlich, parallel zur L 549 verlaufenden Neubach befindet sich das Plangebiet in etwa 80 m Entfernung zu einem Gewässer 2. Ordnung und liegt dadurch vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{extrem}.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll ein weiteres Wohngebäude im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung errichtet werden. Um das geplante Wohngebäude verkehrlich zu erschließen, ist eine etwa 3,50 m breite bzw. 3,0 m breite private Straßenfläche am nördlichen Rand des Änderungsbereiches vorgesehen. Um ausreichend Parkplätze für die bestehenden Wohngebäude und das geplante Wohngebäude vorzuweisen, werden im südlichen Änderungsbereich und angrenzend an die Privatstraße zudem Garagenstellplätze errichtet. Im Bereich der Garagenstellplätze im Norden weist die Privatstraße eine Breite von 7,00 m Brutto auf.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandene Neidensteiner Straße im Westen. Ergänzend wird für das geplante Wohngebäude die Herstellung einer privaten Straßenfläche notwendig.

Ver- und Entsorgung

Das bestehende und z.T. bebaute Areal ist bereits erschlossen. Die Anknüpfung an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz für die neue Baufläche kann im Westen im Bereich Neidensteiner Straße erfolgen. Hierfür kann der vorhandene Mischwasserkanal sowie die bestehende Wasserleitung herangezogen werden. Für das geplante Wohngebäude ist ein neuer Hausanschluss notwendig. Dessen Umsetzung wird im Detail im weiteren Verfahren durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabensträger geprüft.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die geplante private Straße im Gebiet ist 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.

6. Umfang der Planänderungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen“ werden im Bereich der Planänderung die nachfolgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchwiesen“ ihre Gültigkeit.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die neu geplante Bebauung angepasst. Hierzu wurde die Grundflächenzahl für den nordöstlichen Änderungsbereich von 0,3 auf 0,4 erhöht. Der Bereich wird künftig dem WA 3 zugeordnet, da die geänderten Festsetzungen den Festsetzungen des WA 3 entsprechen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die vorgesehene Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung im Siedlungskörper von Eschelbronn zu ermöglichen, wird auf dem bestehenden Wohnbaugrundstück ein weiteres Baufeld im nordöstlichen Änderungsbereich vorgesehen. Hierbei werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt, um die Größe des Grundstücks optimal nutzen zu können. Die bestehenden Baugrenzen im Bereich des WA 2 wurden nicht verändert und behalten ihre Gültigkeit.

Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, werden ausreichend Garagen für die Bewohner auf den neu festgesetzten Flächen entlang der Neidensteiner Straße sowie an der Privatstraße angeordnet. Somit werden Konflikte durch Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden.

Verkehrsflächen

Die festgesetzte Privatstraße dient der internen Verkehrserschließung des Gebietes. Sie verbleibt im Eigentum der Grundstückseigentümer und ist somit keine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Mit der verbindlichen Festsetzung der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz im Bereich der öffentlichen Straße der „Neidensteiner Straße“ wird die Erschließung ausreichend gesichert.

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 und des Orts- und Landschaftsbilds für den Änderungsbereich neu in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sowie Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung

- Vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung

Weiterhin befinden sich folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchwiesen“:

- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Maßnahmen zu Schutz des Bodens

Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Da die Baugrundstücke nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden können, werden Festsetzungen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung getroffen. Dadurch soll unbelastetes Regenwasser entweder direkt der Natur zurückgeführt werden oder zur weiteren Verwendung im Hauswasserkreislauf genutzt werden. Weiterhin dient dies der Entlastung des bestehenden Kanalsystems. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist deshalb in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt dem Mischwasserkanal zu zuführen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Regenwasserzisternen
- Lage im HQ_{extrem}
- Private Straßenbeleuchtung
- Nistkästen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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 umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner+Simon ein Fachbeitrag zur Betrachtung der Umweltbelange erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in Bezug auf die einzelnen Umweltschutzgüter festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und –schüttungen
- Allgemeiner Bodenschutz
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Mit diesem Maßnahmenbündel zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung im Sinne eines planerischen Interessensausgleich ausreichend beachtet und umfassend Rechnung getragen.

Trotz dieser Maßnahmen verbleiben gemäß der Untersuchung der Umweltbelange Eingriffe im Bereich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“. Die ermittelten mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten allerdings im Verfahren nach §13a BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine vollständige Kompensation der entstehenden bzw. verbleibenden Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner+Simon 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:

- Die Nahrungsgäste finden im Umfeld, vor allem in der Aue des Schwarzbachs, aber auch in umliegenden Gärten, große und deutlich besser geeignete Nahrungsflächen. Sie können den Bauarbeiten ausweichen. Für die Nahrungsgäste sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.
- Verletzt oder getötet (Verbotstatbestand Nr. 1) werden können Vögel nur, wenn sie während der Baumaßnahmen im Baufeld brüten. Mit dem Verweis auf den §44 BNatSchG wird daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert (Verbotstatbestand Nr. 2), können ebenfalls ausgeschlossen werden. In der Baufläche sind durch die o.g. Maßnahmen keine brütenden Vögel zu erwarten. Störungen sind dort ausgeschlossen.

- Dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird (Verbotstatbestand Nr. 3), kann ausgeschlossen werden.
- Bezüglich der Vögel treten keine Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ein.

Tiere und Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse:

- Die Abschichtungstabelle zeigt für den Raum, Nachweise von 11 Fledermausarten. Davon sind einige typische Waldarten, die hier am Ortsrand, wenn überhaupt gelegentlich beim Überflug festgestellt werden können.
- Im Siedlungsbereich ist neben der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus auch ein Vorkommen des Großen Mausohrs zu erwarten. Auch das Graue Langohr kann in alten Scheunen im Siedlungsbereich Quartiere haben.
- Grundsätzlich sind Quartiere, insbesondere der Zwergfledermaus, nicht nur an alten Gebäuden zu erwarten. Geeignete Quartierstrukturen wie Dachverblendungen, nicht ausgebaute Dachstühle, etc. vorausgesetzt, werden auch neuere Gebäude angenommen. Es gab bei den Begehungen keine Hinweise auf Quartiere.
- An den Holzschuppen können Zwischenquartiere nicht sicher ausgeschlossen werden. Als Winterquartier geeignete Strukturen wurden nicht festgestellt.
- Als Jagdhabitat hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung.
- Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.
- Die Häuserreihen und Quartiere bleiben erhalten.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Zauneidechse:

- Auf Grund der Lage im Siedlungsbereich, umgeben von Straßen, war ein Vorkommen in der Änderungsfläche eher nicht zu erwarten.
- Die regelmäßig gemulchte Wiesenfläche nordöstlich der Häuserreihe, die bebaut werden soll, bietet keinen geeigneten Lebensraum.
- Die möglicherweise geeigneten Bereiche wurden zweimal abgegangen und auf Eidechsen kontrolliert. Es gab keine Nachweise und auch die Befragung der Anwohner ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.
- Es wurden jedoch drei Blindschleichen gefunden. Bei einer Tötung oder Verletzung dieser Art, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist, liegt zwar kein Verbotstatbestand im Sinne des §44 BNatSchG vor. Im Sinne der Eingriffsvermeidung wird aber empfohlen, im Vorfeld der Bebauung bzw. der Baufeldräumung, zunächst alle Versteckmöglichkeiten (Bretter, Wannen, sonstiges Material) händisch zu entfernen, vorgefundene Tiere aufzunehmen und in geeignete Lebensräume im Umfeld zu verbringen.

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

- Vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 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. Im konkreten Fall wird eine innerörtliche Wohnbaufläche, welche bereits vollständig von Bebauung umschlossen ist, nachverdichtet. Für das Plangebiet wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchwiesen“ verbindlich Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege, Spiel-, Freizeit-, und Erholungsflächen sowie Abstell- und Lagerflächen vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

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

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Überflutungsflächen des HQextrem. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Grundstückseigentümer gegen mögliche Überschwemmungsereignisse selbst entsprechende Maßnahmen zu treffen haben.

Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (Starkregen) folgt das Niederschlagswasser in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches dem Verlauf der „Neidensteiner Straße“ in Richtung „Bahnhofstraße“ nach Norden. Die sich ergebenden Überflutungstiefen liegen im westlichen und südlichen Änderungsbereich zwischen 10 cm und 50 cm. Für den Bereich des neu geplanten Doppelhauses ergeben sich keine Überflutungstiefen.

7.5 Immissionen

Durch die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper von Eschelbronn ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung zu rechnen. Hierbei wird die Errichtung eines Einzel- bzw. eines Doppelhauses auf einem bereits bestehenden Wohnbaugrundstück ermöglicht.

Im Süden, Westen, Norden und Süden grenzt weitere Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Durch diese bestehenden benachbarten Nutzungen sind umgekehrt keine erheblichen Immissionen auf das Änderungsgebiet zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Änderungsverfahren soll bis Mitte 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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