

Gemeinde

# Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

## Erweiterung der Abgrenzungssatzung Schloßau

gemäß § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB

Gemarkung Schloßau

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 29.01.2024

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Vorhabensbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Hochwasserschutz und Starkregen	6
<b>7.</b>	<b>Zeitplan</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund eines konkreten Bauantrags für ein Wohnhaus mit Garage im Ortsteil Schloßbau der Gemeinde Mudau soll die Abgrenzungssatzung Schloßbau erweitert werden, da das Vorhaben nach derzeitigem Stand planungsrechtlich teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Mit der Erweiterung der Abgrenzungssatzung soll bedarfsorientiert der zu bebauende Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB am unmittelbaren Siedlungsrand von Schloßbau einbezogen werden und somit Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden.

## 2. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB kann deshalb abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren kann weiterhin von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

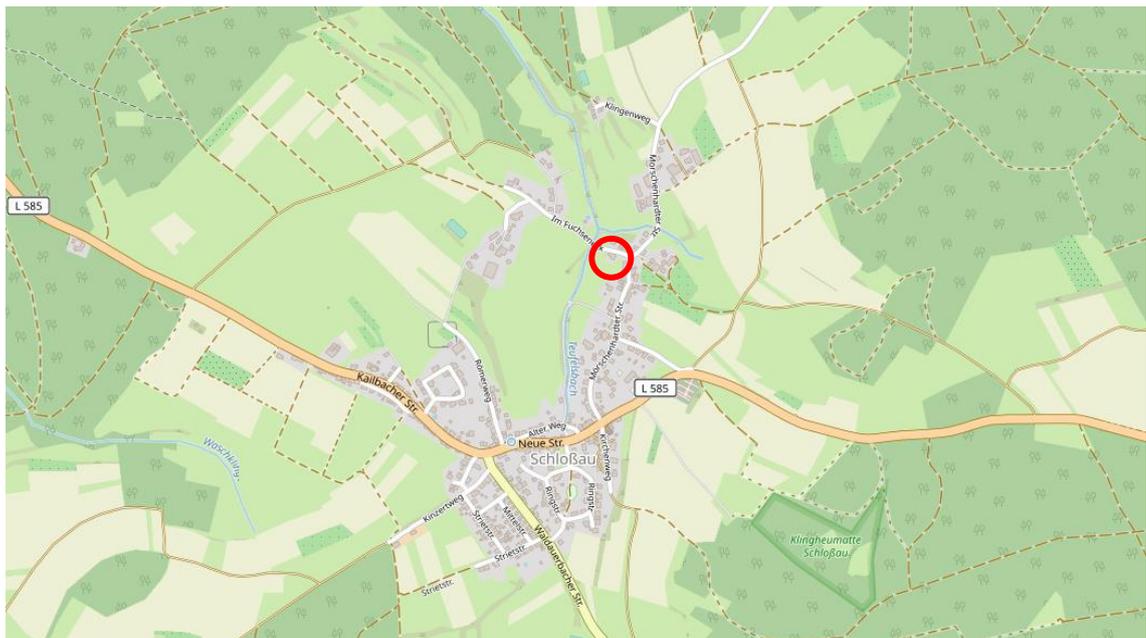


Abb. 1: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.10.2023)

Der Erweiterungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schloßbau und umfasst rd. 400 m<sup>2</sup>.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung festgesetzt ist.

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 04.10.2023)

Der Erweiterungsbereich besteht aus Wiesenfläche und gärtnerisch angelegten Flächen. Teilweise ragen bestehende Gebäudeteile (Garage und Gartenhaus) eines bereits bebauten Grundstückes in den Erweiterungsbereich hinein.

Das Gelände weist ein Gefälle mit ca. 6 % in Richtung Westen auf.

In ca. 60 m Entfernung westlicher Richtung verläuft der Teufelsbach. Im Norden und Osten grenzt der bestehende Ortskörper an.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

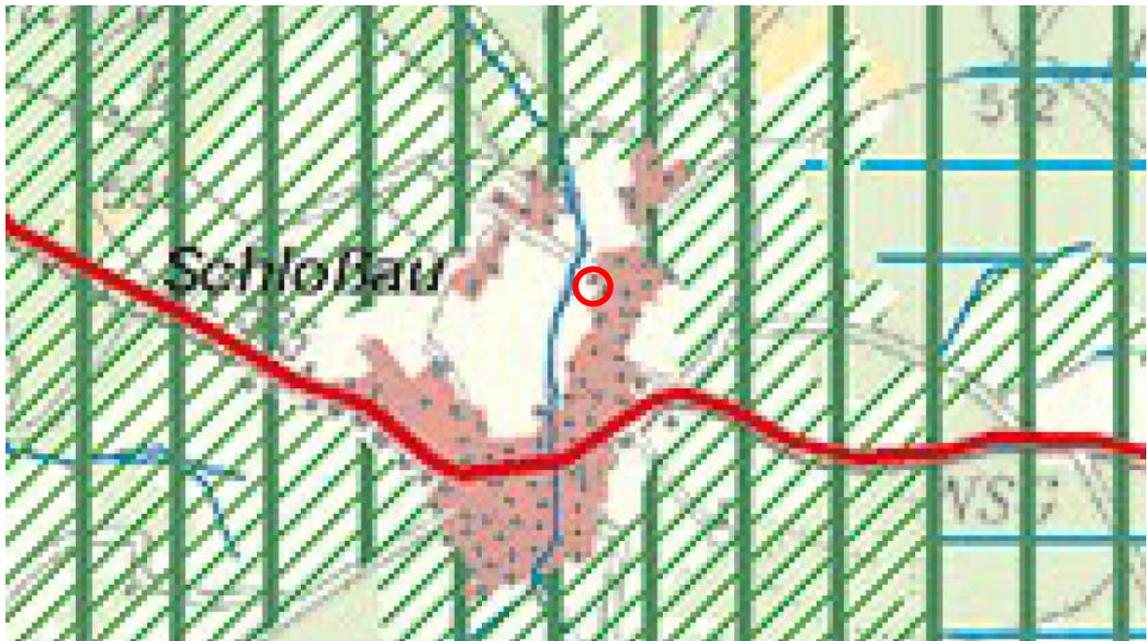


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

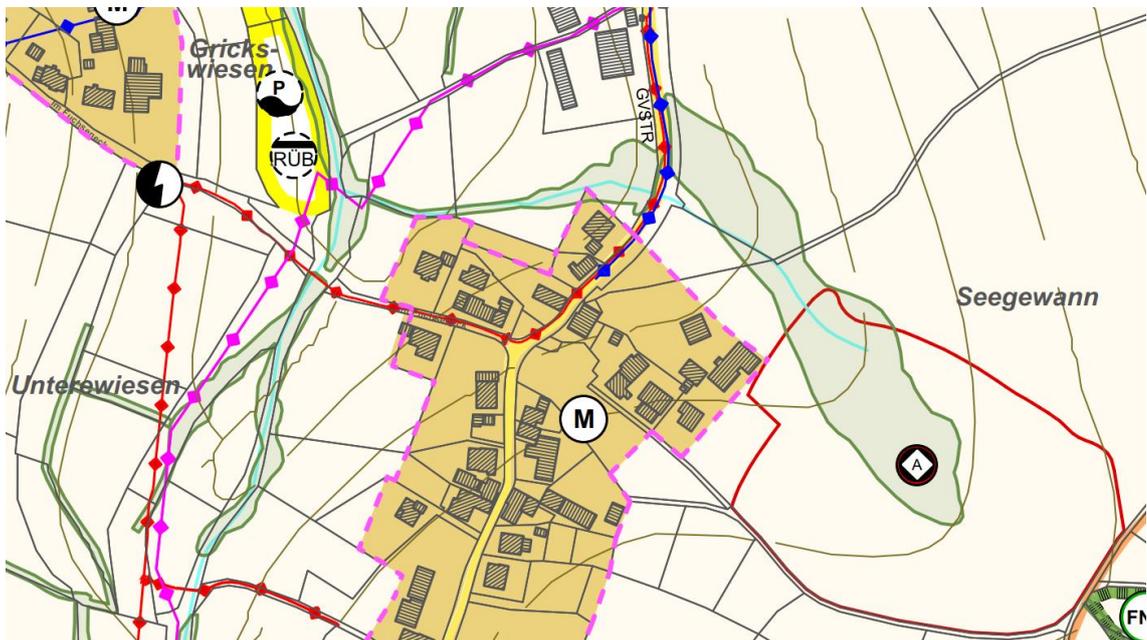


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als Mischbaufläche dargestellt.

Um seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan gerecht zu werden, wird dem Flächennutzungsplan eine gewisse Darstellungsunschärfe zugesprochen. Aus diesem Grund kann die verhältnismäßig geringe Erweiterung der Abgrenzungssatzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.10.2023)



Abb. 6: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Östlich des Plangebietes verläuft in rund 60 m Entfernung der Teufelsbach. Hier befindet sich das Biotop Nr. 164202250023 „Naturnaher Mittelgebirgsbach westlich Schloßbau“ sowie der Biotopverbund feuchter Standorte.

Die Schutzgebiete sind jedoch nicht von der Planung betroffen.

#### **Naturpark "Neckartal-Odenwald"**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks "Neckartal-Odenwald".

## 5. Vorhabensbeschreibung

Das geplante Wohnhaus mit Garage soll im rückwärtigen Grundstücksbereich des bestehenden Wohnhauses errichtet werden.

Die Erschließung soll dabei über eine geplante Zufahrt an der östlichen Grundstücksseite in Richtung Straße Im Fuchseneck erfolgen. Die Anbindung an das Leitungsnetz kann ebenfalls über diesen Korridor erfolgen. Gegebenenfalls ist die Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als Baulast erforderlich.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Erweiterung der Abgrenzungssatzung ermöglicht die Bebauung von Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren. Es werden voraussichtlich in geringem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist daher auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Die Erweiterungsfläche besteht etwa zur Hälfte aus Rasenflächen mit einigen wenigen Zierbäumen und –sträuchern und ist teilweise bereits mit einer Garage bzw. einem Schuppen bebaut. Im Süden reicht die Abgrenzung mit rd. 150 m<sup>2</sup> in eine Wiesenfläche hinein, bei der es sich nach der Grünlandkartierung von 2005 um eine artenreiche Fettwiese (A2-3) handelt.

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, die im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt wird, wird geprüft, ob und in welchem Umfang hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie werden nach der Methodik der Ökokontoverordnung bilanziert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft, Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden geprüft, sind aber auf Grund der kleinen beanspruchten Flächen und der vorgesehenen Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Wiesenfläche handelt es sich unter Umständen um dem FFH-Lebensraumtypen Magere Flachlandmähwiese und damit um ein geschütztes Biotop. Bei einer ersten Begehung am 22.08.2023 war die Fläche frisch gemäht, sodass eine Bewertung des Grünlandtyps nicht erfolgen konnte. Eine Kartierung des Grünlandbestands erfolgt im Frühjahr 2024.

Handelt es sich um eine Magere Flachlandmähwiese, wird diese nur kleinflächig (rd. 150 m<sup>2</sup>) und randlich beansprucht. Es wäre dennoch ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und u.U. eine Ausgleichsmaßnahme festzulegen. Dies wird rechtzeitig nach der Kartierung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind nicht betroffen. Beeinträchtigungen des rd. 50 m westlich gelegenen geschützten Biotops „Naturnaher Mittelgebirgsbach westlich Schloßbau“ (Nr. 6420-225-0023) sind nicht zu erwarten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Berücksichtigung 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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Auf Grund der bei einer Übersichtsbegehung festgestellten Lebensraumstrukturen wurde auf die Erfassung einzelner Arten bzw. Artengruppen verzichtet. Die beanspruchten Flächen haben kein Lebensraumpotential für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Höhlen oder andere potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse gibt es an den Gehölzen nicht. In den Zierbäumen und Sträuchern können, wenn überhaupt einige wenige, ubiquitäre freibrütende Vogelarten nisten.

Im weiteren Verfahren wird darlegt, mit welchen einfachen Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 6.3 Hochwasserschutz und Starkregen

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch im Umfeld eines Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund der leichten Hanglage sind Überflutungen durch auf den Bereich einströmendes oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht vollständig auszuschließen. Der Bauherr hat sich daher ggf. mit geeigneten Maßnahmen gegen Überflutungen zu schützen.

## 7. Zeitplan

Das Verfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mudau, den ...

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)