



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl
Gemarkung: Korb

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bungalow, Biegel II“

Gemarkung Korb

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 05.03.2026

IBU – Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0
info@ib-unterland.de

INHALT

1. Anlass und Planungsziele	3
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziel und Zweck der Planung</i>	3
2. Verfahren	3
3. Plangebiet	4
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	4
3.2 <i>Bestandssituation</i>	5
3.3 <i>Seitheriges Planungsrecht</i>	6
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	7
4.2 <i>Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)</i>	8
4.3 <i>Flächennutzungsplan</i>	11
4.4 <i>Schutzgebiete</i>	12
5. Plankonzept	14
5.1 <i>Konzept</i>	14
5.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	14
6. Planinhalte	15
6.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	15
6.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	16
6.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	18
7. Regelungen im Durchführungsvertrag	19
8. Auswirkungen der Planungen	19
8.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	19
8.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	20
8.3 <i>Landwirtschaft</i>	21
8.4 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	21
8.5 <i>Immissionen</i>	22
8.6 <i>Verkehr</i>	22
9. Angaben zur Planverwirklichung	22
9.1 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	22
9.2 <i>Geologie</i>	22

1. Anlass und Planungsziele

1.1. Planerfordernis

Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der konkreten Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Korb. Eine Innenraumverdichtung in Korb ist nicht möglich, da sich nahezu alle Grundstücke in Privathand befinden und diese für die eigenen nachkommenden Generationen vorgehalten werden.

Momentan sind im Ortsteil Korb für Bauwillige keine öffentlichen Baugrundstücke frei verfügbar, der Vorhabensträger ist mit der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Korb an die Stadt Möckmühl herangetreten.

Eine Prüfung von Alternativen, Standortanalyse 2021 – Potenzielle Wohnbauflächen in OT Korb, Möckmühl – gefertigt von Walter + Partner GbR vom 19.05.2021, hat ergeben, dass die Fläche „Biegel II“ sich von den betrachteten Gebieten und unter Abwägung aller Kriterien sowohl aus monetärer als auch nicht monetärer Sicht am ehesten als zukünftige Baufläche des Ortsteils Korb eignet.

Der Vorhabenträger möchte auf einem Teilstück des Flurstückes Nr. 408 in Möckmühl-Korb einen Bungalow bauen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Bebauung auf dem betreffenden Baugrundstück zunächst ermöglicht, festgelegt und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Errichten eines eingeschossigen, barrierefreien Bungalows, einer Garage und einer Terrasse ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens wurde bei der Stadt Möckmühl gestellt und am 30.09.2025 wurde von der Stadt Möckmühl der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bungalow, Biegel II“ soll auf dem genannten Flurstück Baurecht entstehen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB

durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan geändert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag u.a. zur Umsetzung der Planung und zur Übernahme der Verfahrenskosten.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet „Bungalow, Biegel II“ befindet sich im Nordwesten von Möckmühl-Korb und grenzt direkt im Süden an den bestehenden Siedlungskörper des Baugebietes „Biegel I“ an.

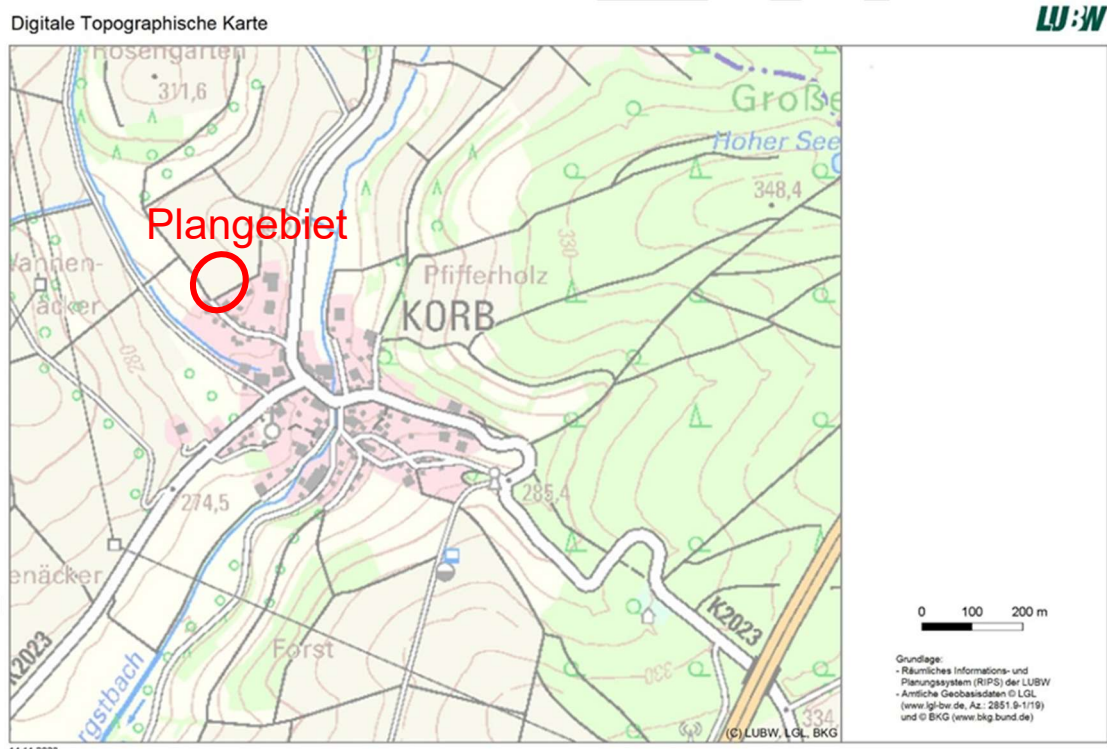


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes des Bebauungsplans "Biegel II" in Möckmühl-Korb (Kartengrundlage: Auszug Digitale Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Im Geltungsbereich sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t) erfasst:

- 408 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1423 m².

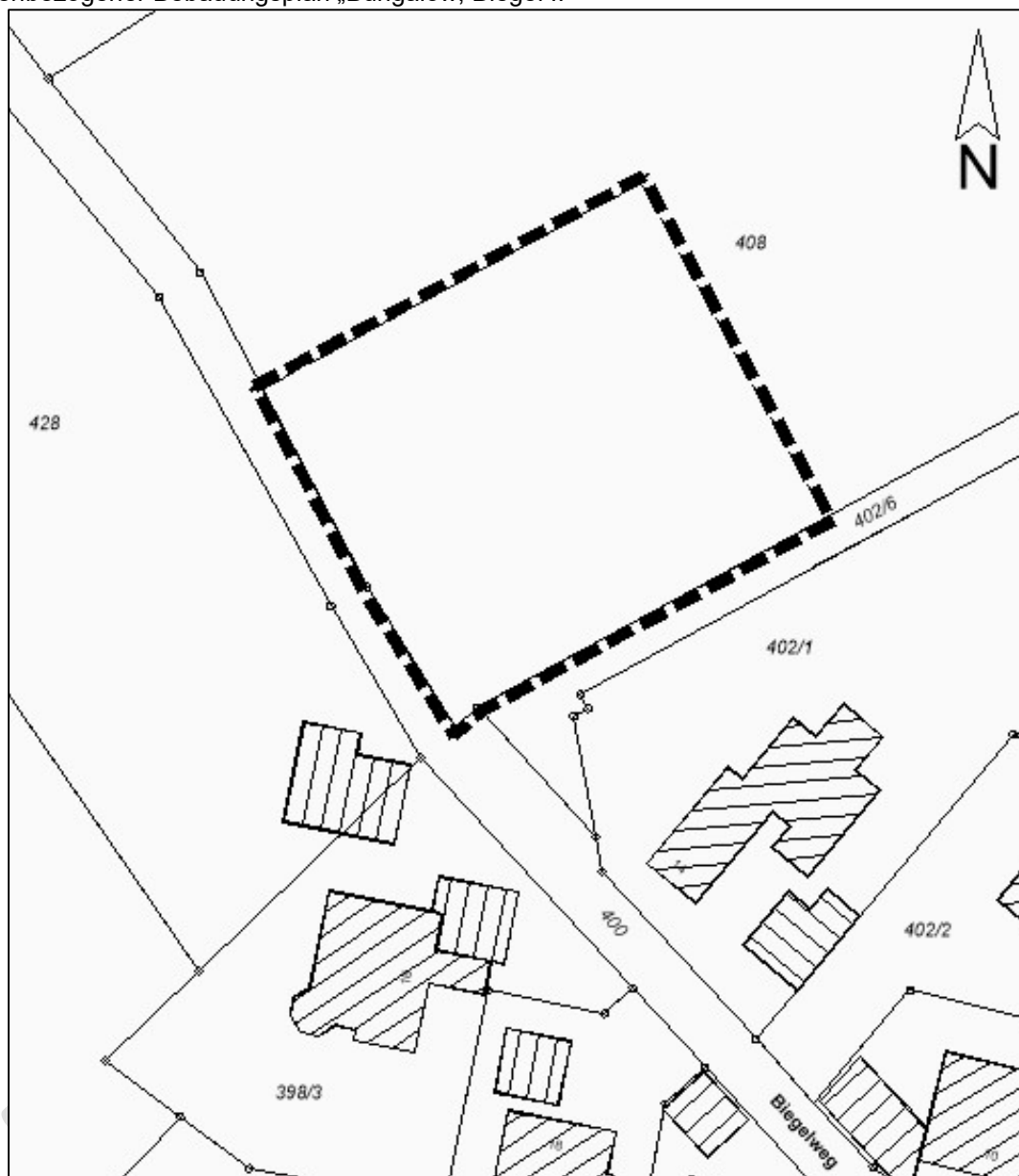


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bungalow, Biegel II", IB Kehle GmbH

3.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und hauptsächlich durch ackerwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Südlich schließt das Plangebiet direkt an den bestehenden Siedlungskörper an.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

Topographie

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 273,20 müNN im Südosten bis 275,20 müNN im Nordwesten.

Altlastensituation

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

Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch den Biegelweg erschlossen.

Im „Biegelweg“ sind bereits Mischwasserkanäle vorhanden.

Eine ausreichende Kapazität des bestehenden Mischwasserkanals ist im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag nachzuweisen.

Die örtliche Trinkwasserleitung endet derzeit im „Biegelweg“ am Wasserschacht WS20100010 KN, von dort soll die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgen.

Telefon- und Stromleitungen der Telekom und Netze BW sind im „Biegelweg“ vorhanden.

3.3. Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich demnach nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bungalow, Biegel II“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

4.1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0).

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet ohne Eintrag dargestellt, grenzt aber direkt an eine bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an.

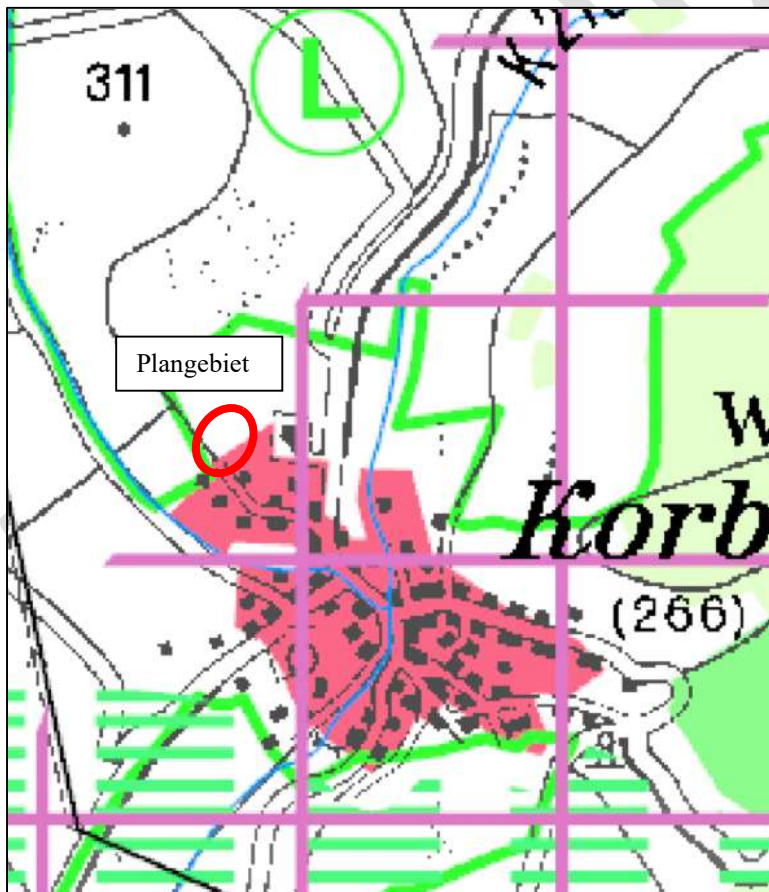


Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Des Weiteren liegt das Plangebiet überwiegend in einem nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden.“

Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, Vorbehaltsgebiete sind jedoch als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. V. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen.

Vorhandene Wege werden nicht durchschnitten und bleiben bestehen. Teilweise Eingrünungsmaßnahmen der Erweiterungsfläche zur freien Landschaft sollen die Wirkung auf das Landschaftsbild minimieren.

4.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets.

Insbesondere folgende raumordnerische Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- *1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- *1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*
- *II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und*

Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Für das Plangebiet liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftiges verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.
2. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

Nach der Erschließung wird sich das Gelände und somit auch die Situation in Bezug auf Starkregen und Abflussverhalten verändert darstellen: Straßenkörper sowie Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes werden in vielen Teilen des Plangebiets gegenüber dem jetzigen Gelände angehoben. Die Starkregengefahrenkarten, die den Ist-Zustand des Geländes darstellen, sind also vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung nur bedingt aussagekräftig.

In Zukunft ist durch eine direkte Ableitung bzw. verbesserte Regenrückhaltung (Dachbegrünung, Zisterne) keine Verschärfung des Abflussverhaltens zu erwarten, das Niederschlagswasser wird kontrolliert dem Mischwasserkanal zugeführt.

Für den jetzigen Geländezustand vor Plangebietserschließung bilden die Starkregengefahrenkarten Folgendes ab:

„Seltene Starkregenereignis“ (Abb. 5): Im Plangebiet sind bei heutiger Geländetopographie keine Überflutungsflächen zu erwarten.

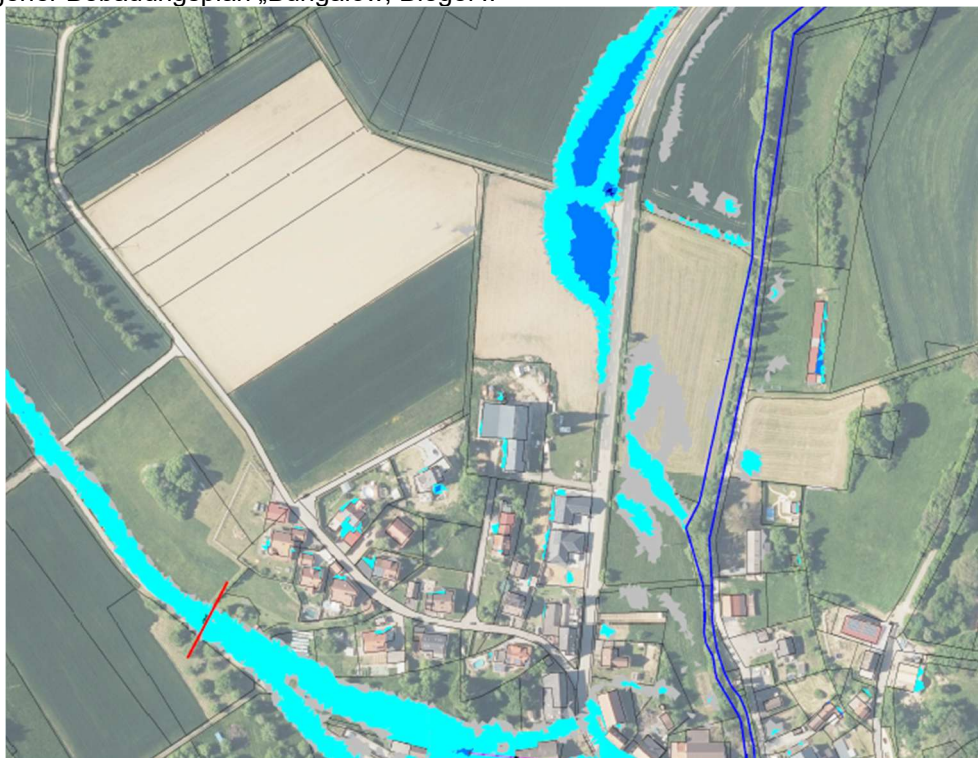


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Seltenes Starkregenereignis (Quelle: Kehle Ingenieurbüro GmbH)

„Außergewöhnliches Starkregenereignis“ (Abb. 6): Auch hier sind im Plangebiet bei heutiger Geländetopographie keine Überflutungsflächen zu erwarten.

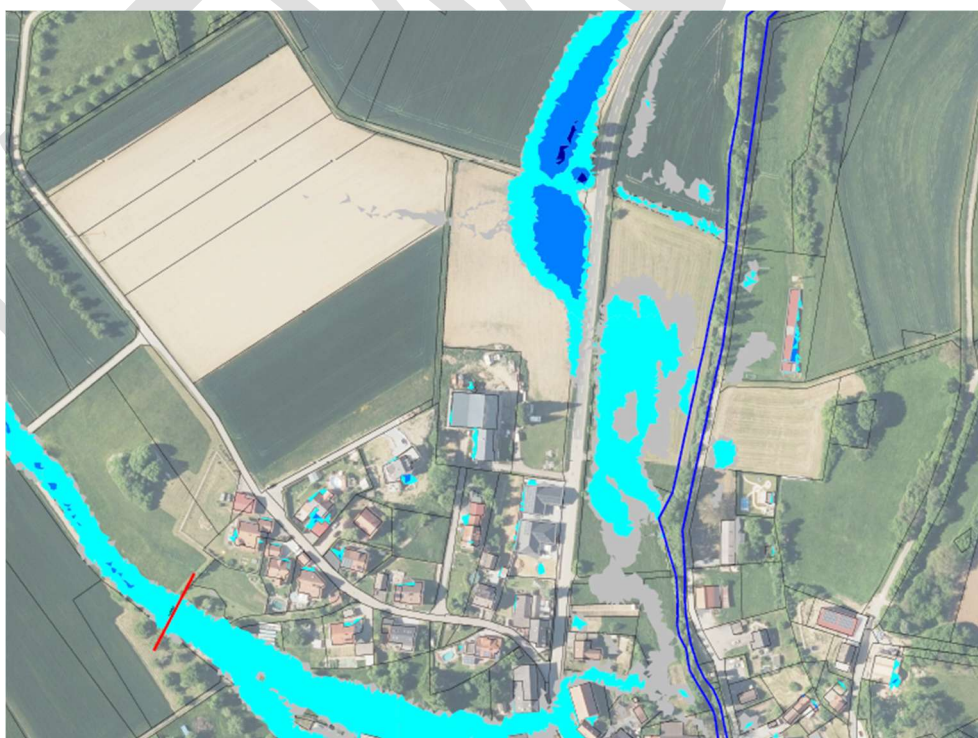


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Außergewöhnliches Starkregenereignis (Quelle: Kehle Ingenieurbüro GmbH)

„Extremes Starkregenereignis“ (Abb. 7): auch hier sind bei heutiger Geländetopographie im Plangebiet keine Überflutungsflächen zu erwarten.

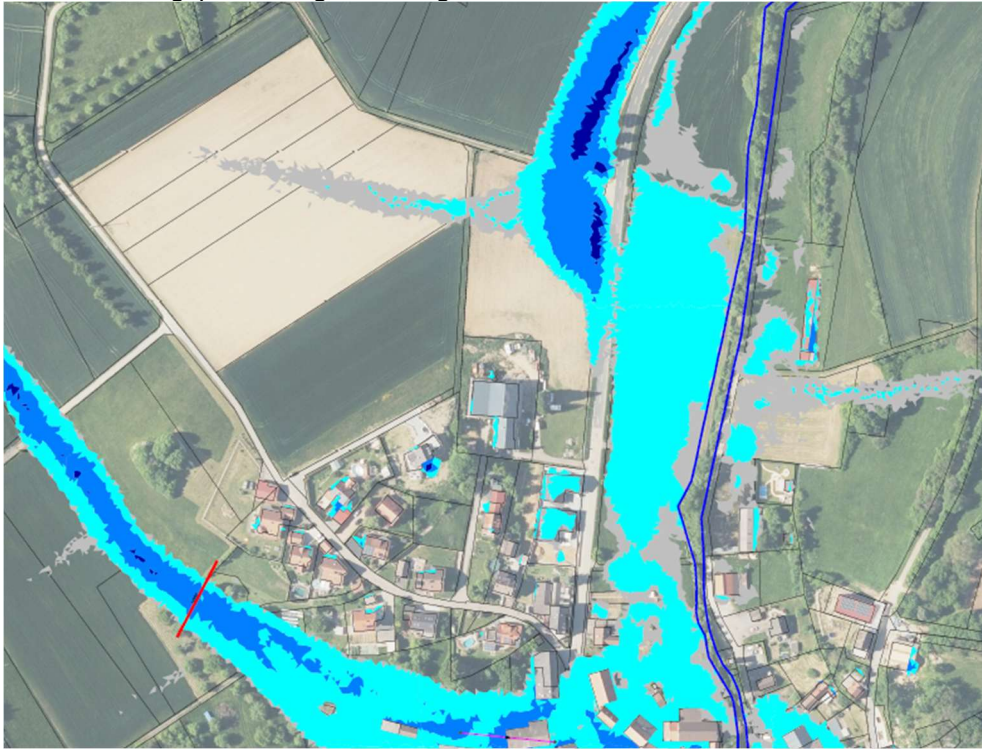


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Extremes Starkregenereignis
(Quelle: Kehle Ingenieurbüro GmbH)

3. Laut ingenieurgeologischen Erkenntnissen in anderen Neubaugebieten der Stadt Möckmühl wird eine Versickerung in dem geplanten Baugebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sinnvoll bis nicht möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Herstellung einer Regenwasserrückhaltung (Dachbegrünung, Zisterne) ausgeglichen.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das erforderliche Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

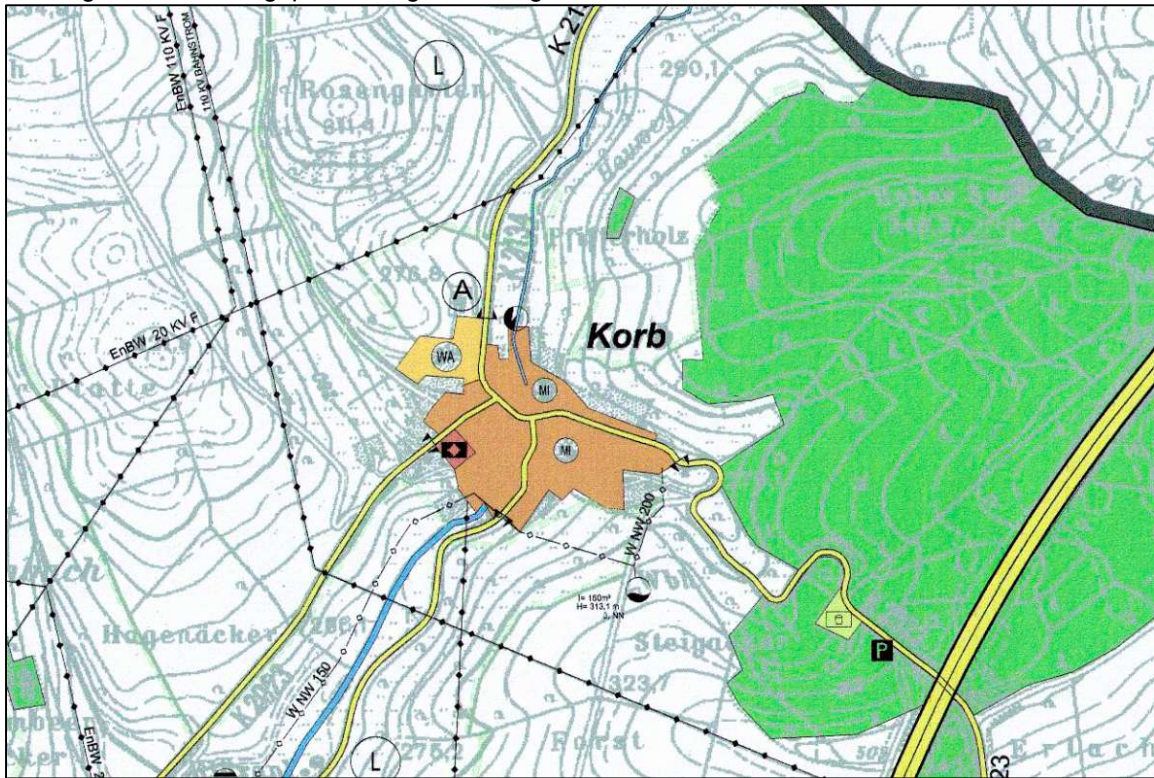


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.4. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

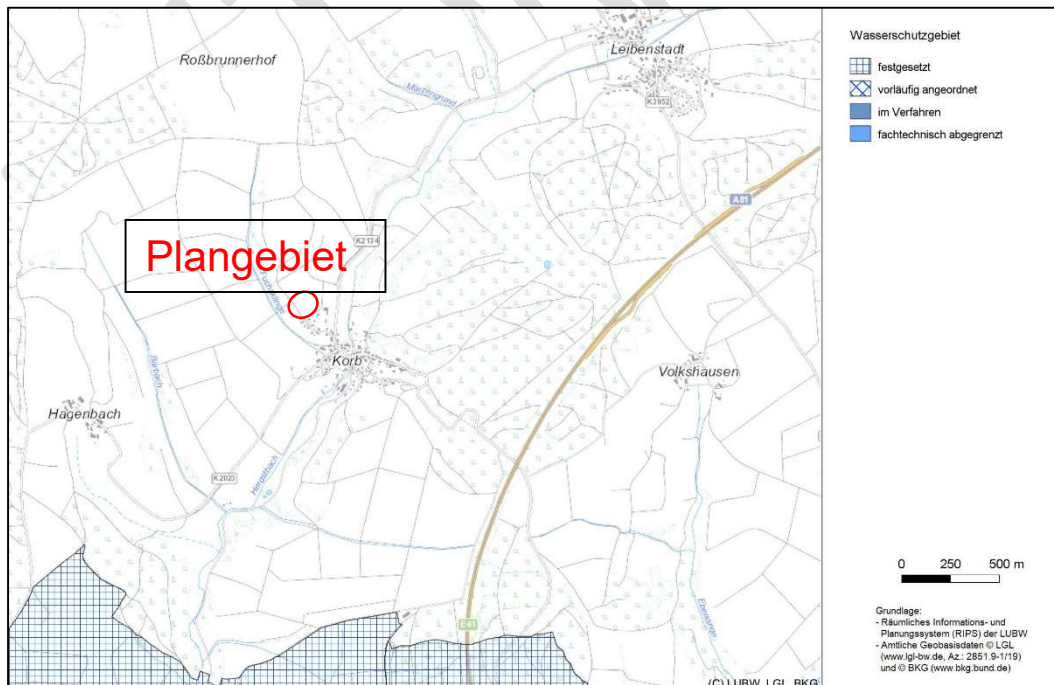


Abbildung 9: Wasserschutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und es liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Hergstbachs.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Unmittelbar angrenzend befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.25.045 „Hergstbachtal“ und das geschützte Biotop Nr. 366221250201 „Junge Salbei-Glatthafer-Wiese im Gew. Biegel NW Korb“ mit darin liegendem Biotop Nr. 166221250131 „Steinriegel und Feldgehölz in den Gewannen ‚Biegel‘ und ‚Gaisrain‘ W Korb“. Diese Biotope sind Bestandteil des landesweiten Fachplanes Biotopverbund trockener Standorte.



Abbildung 10: Alle Schutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt zudem teilweise im Suchraum des Biotopverbundes trockener Standorte.

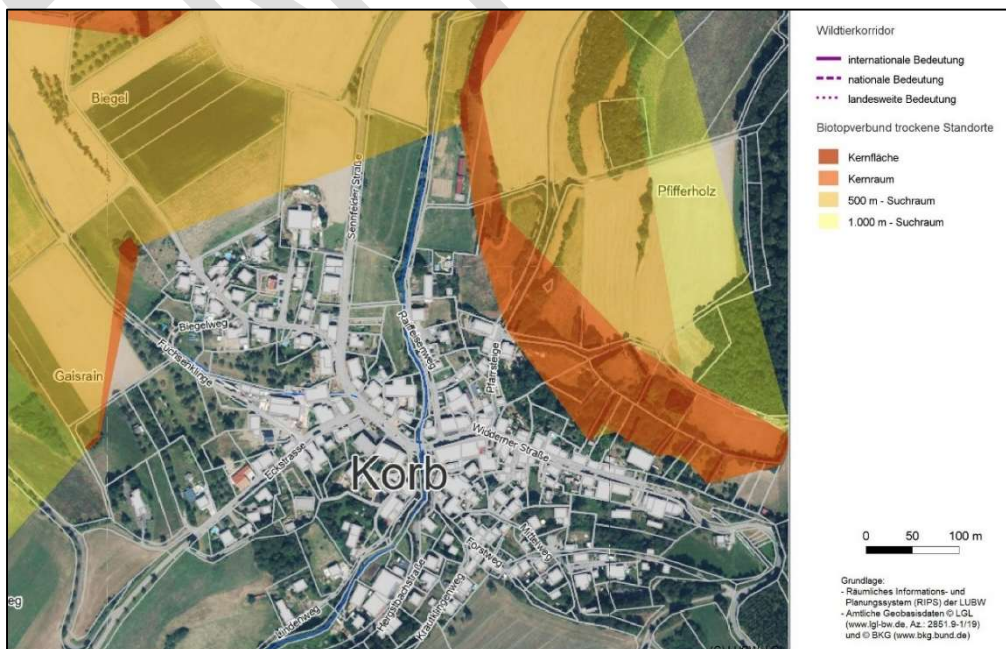


Abbildung 11: Biotopverbund Offenerland (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

5. Plankonzept

5.1. Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Bau eines Bungalows planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ohne Durchgangsverkehr, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können, und bestehende Infrastruktur genutzt werden kann.

5.2. Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Biegelweg“.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Das Plangebiet soll an die bestehende Versorgung angeschlossen werden. Detailliertere Angaben werden im weiteren Beteiligungsverfahren entwickelt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über den Hochbehälter, welcher einen Wasserspiegel von 315,00 m aufweist, durch eine reine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.

Die örtliche Trinkwasserleitung endet derzeit im „Biegelweg“ am Wasserschacht WS20100010KN, von dort soll die örtliche Trinkwasserleitung verlängert werden. Von der neuen Trinkwasserleitung wird die Wasserversorgung des Plangebietes „Bungalow, Biegel II“ erfolgen. Die Hausanschlussleitung wird separat abschließbar im neu zu bauenden Wasserleitungsschacht angeschlossen (Württembergischer System).

Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser soll über einen neu zu legenden Mischwasserkanal in das vorhandene Kanalsystem in dem „Biegelweg“ abgeleitet werden.

Der vorhandene Kanal im „Biegelweg“ ist ein Mischwasserkanal. Der letzte Kanalschacht befindet sich dort in Höhe der Haus Nr. 16. Es handelt sich um den KS20540073. An diesem soll der neue Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist davon unabhängig anzustreben.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser

eingesetzt werden. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

6. Planinhalte

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

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ein ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen sowie die Traufhöhe und damit die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern orientiert sich zum einen an der konkreten Planung des Wohnhauses (Bungalow) und zum anderen an der Umgebungsbebauung.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung des Wohnbaugrundstückes.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Privatgrundstück ermöglicht.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m, und überdachte Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnrändern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze nicht zulässig, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen.

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig. Es wird

grundsätzlich pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

Um eine größtmögliche räumliche Flexibilität innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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 Landschaftsbildes in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc.)
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen (Vermeidung von Schwermetalleinträgen ins Grundwasser)
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung (Artenschutz)
- Ausschluss von Steingärten und – Schüttungen zum Schutz des Kleinklimas (Lebensräume erhalten, Vermeidung von Hitzebildung, Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen)
- Abdeckung potenzieller Tierfallen (Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot)
- Baufeldräumung und Gehölzrodung nur von Oktober bis Februar (Artenschutz)

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugrundstückes, sowie dem Biotop- und Artenschutz. Durch die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf der privaten Wohnbaufläche soll zudem ein stimmiger Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsraum geschaffen und eine Pufferwirkung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden.

6.2. 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.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind in dem Plangebiet Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist dabei generell zulässig.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden, stark reflektierenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraumes sowie des angrenzenden Landschaftsraumes sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohngebiet ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zu Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten. Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,30 m begrenzt.

Abfallbehälter sollen so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,5 m begrenzt.

Zur vertraglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen, entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Stellplatzverpflichtung

Um den hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Da im Planungsgebiet kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, wird die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Kellerentwässerung
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Baufeldräumung und Gehölzrückschnitte und –rodung
- Nisthilfen
- Grünordnerische Empfehlung
- Landwirtschaft
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Starkregenereignisse und Objektschutzmaßnahmen
- Photovoltaikpflicht
- Integrierte Photovoltaik
- Sonstige Hinweise

7. Regelungen im Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Möckmühl und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Hinsichtlich eines möglichen Investorenwechsels verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Es wird klarstellend festgehalten, dass die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an einen Rechtsnachfolger der schriftlichen Zustimmung der Stadt Möckmühl bedarf. Diese Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt liegt bspw. insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH in 74821 Mosbach erstellt und ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1.691 Ökopunkten (ÖP). Beim Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 11.050 ÖP.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt sich insgesamt ein Gesamtkompensationsdefizit von **12.741 ÖP**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Details zur Bilanzierung, Bewertung und zu den vorgeschlagenen Maßnahmen können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

Dort werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgeschlagen, die als Festsetzungen oder Hinweise bereits in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Bodenschutz
- Ausschluss nichtbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Wasserdurchlässige Beläge

- Getrennte Regenwasserableitung
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes
- Einfriedungen mit Durchlässigkeit für Kleintiere
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Abdeckung potentieller Tierfallen

Folgende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 12.741 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt über das Anlegen einer Blühbrache auf FIST.Nr. 621 in Möckmühl-Korb. Mit dieser Maßnahme ergibt sich eine Gesamtaufwertung von 12.840 ÖP. Sie werden dem Kompensationsdefizit angerechnet, das damit ausgeglichen ist.

8.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH in 74821 Mosbach 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.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist zunächst eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel und der Reptilien nicht ohne Weiteres auszuschließen.

Europäischen Vogelarten: Eine Betroffenheit der Feldlerche und ob durch das geplante Gebäude ein erhöhtes Vogelschlagrisiko entsteht, wurden näher geprüft.

Eine Brut der Feldlerche im Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Ortsrandnähe nicht zu erwarten.

Um zu verhindern, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen, muss die krautige Vegetation im Baufeld von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig gemäht oder gemulcht werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Um das Vogelschlagrisiko zu prüfen, wurde eine fachgutachterliche Risikoanalyse durchgeführt. Ein Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags konnte nicht prognostiziert werden. Es ist somit nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte in einer Abschichtung für die

meisten Arten ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen. Eine Betroffenheit der Reptilien wurde näher geprüft.

Bei 4 Begehungen wurde das Gebiet und das weitere Umfeld auf potentielle Lebensstätten der Arten Zauneidechse und Schlingnatter untersucht. Im Geltungsbereich selbst konnte ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden.

Einen Nachweis (Zauneidechse) gab es nur am Rande einer Hecke deutlich nördlich des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind bzgl. der Zauneidechsen nicht zu erwarten.

Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

8.3. Landwirtschaft

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorbehaltsflur I aus. Dies umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Hausgärten. Im Zuge der Bebauung gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren. Dies gilt teilweise auch für die Grünflächen.

Die restlichen Flächen im Plangebiet werden im Zuge der Verkehrserschließung und des anschließenden Wohnungsbaus komplett versiegelt und die Bodenfunktionen gehen verloren.

Die Flächen sind aufgrund der Hangneigung zudem stark erosionsanfällig. Die Wertigkeit des Bodenpotentials ist somit zu relativieren.

Wie bereits in der Begründung dargestellt, besteht für die Eigenentwicklung des Stadtteils Korb ein Bedarf an weiterem Wohnbauland. Der Planstandort stellt sich dabei als einzige sinnvolle Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung dar.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch folgende Punkte berücksichtigt:

- Einhaltung eines entsprechenden Abstands mit Bebauung bzw. den nutzbaren Grundstücksarealen zu den landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen
- Sicherung des wertvollen Oberbodens durch ein entsprechende Bodenmanagement im Rahmen der Erschließung

8.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.

- Verwendung insektenschonender energieeffizienter Beleuchtung zur Senkung des Energieverbrauchs.

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

8.5. Immissionen

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

8.6. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Biegelweg“ an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der zusätzliche gebietsbezogene Verkehr kann ohne Probleme über diese Verbindung abgewickelt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ist nicht zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf dem privaten Grundstück organisiert und ist somit auf verträgliche Weise im Plangebiet selbst untergebracht.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1. Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Hälfte des Jahres 2026 abgeschlossen werden. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, soll zeitnah die Erschließung folgen.

9.2. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

IBU – Ingenieurbüro Unterland GmbH

Kelergasse 5

74861 Neudenu

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: info@ib-unterland.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom _____ überein.

Möckmühl, den _____

Der Bürgermeister:

(Siegel)