



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 E“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 A“

## Gemarkung Mosbach

### Begründung

Planstand: 16.03.2018

Aufgestellt durch:

**NIESTROJ** ARCHITEKTEN

**BENJAMIN NIESTROJ**

ARCHITEKT

MARKTSTRASSE 15  
D-74740 ADELSHEIM  
RUF 06291 – 646711  
FAX 06291 – 646712  
POST@NIESTROJ-ARCHITEKTEN.DE  
WWW.NIESTROJ-ARCHITEKTEN.DE

Adelsheim, 26.04.2018

Mosbach, 26.04.2018

---

Dipl.Ing.(FH) Benjamin Niestroj

---

Michael Jann, Oberbürgermeister

## Inhalt

1. Allgemeines .....	3
1.1 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.2 Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen .....	5
1.3 Verfahrensablauf .....	5
2. Bestehende Planungen.....	6
2.1 Übergeordnete Planungen .....	6
2.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.3 Bebauungspläne .....	6
3. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	6
4. Vorhabensbeschreibung .....	6
5. Ziel und Zweck der Planung .....	7
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	8
6.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	9
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
6.7 Verkehrsflächen.....	9
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
6.9 Leitungsrechte und Schutzzonen .....	9
6.10 Anpflanzungen .....	10
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	10
7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
7.2 Stellplätze und Garagen.....	10
8. Natur und Umwelt .....	10
8.1 Belange des Umweltschutzes .....	10
8.2 Eingriffsregelung .....	12
8.3 Klimaschutz.....	12
8.4 Besonderer Artenschutz .....	12
9. Erschließung.....	13
9.1 Verkehrserschließung.....	13
9.2 Technische Erschließung .....	13
10. Durchführungsvertrag.....	13

## Begründung

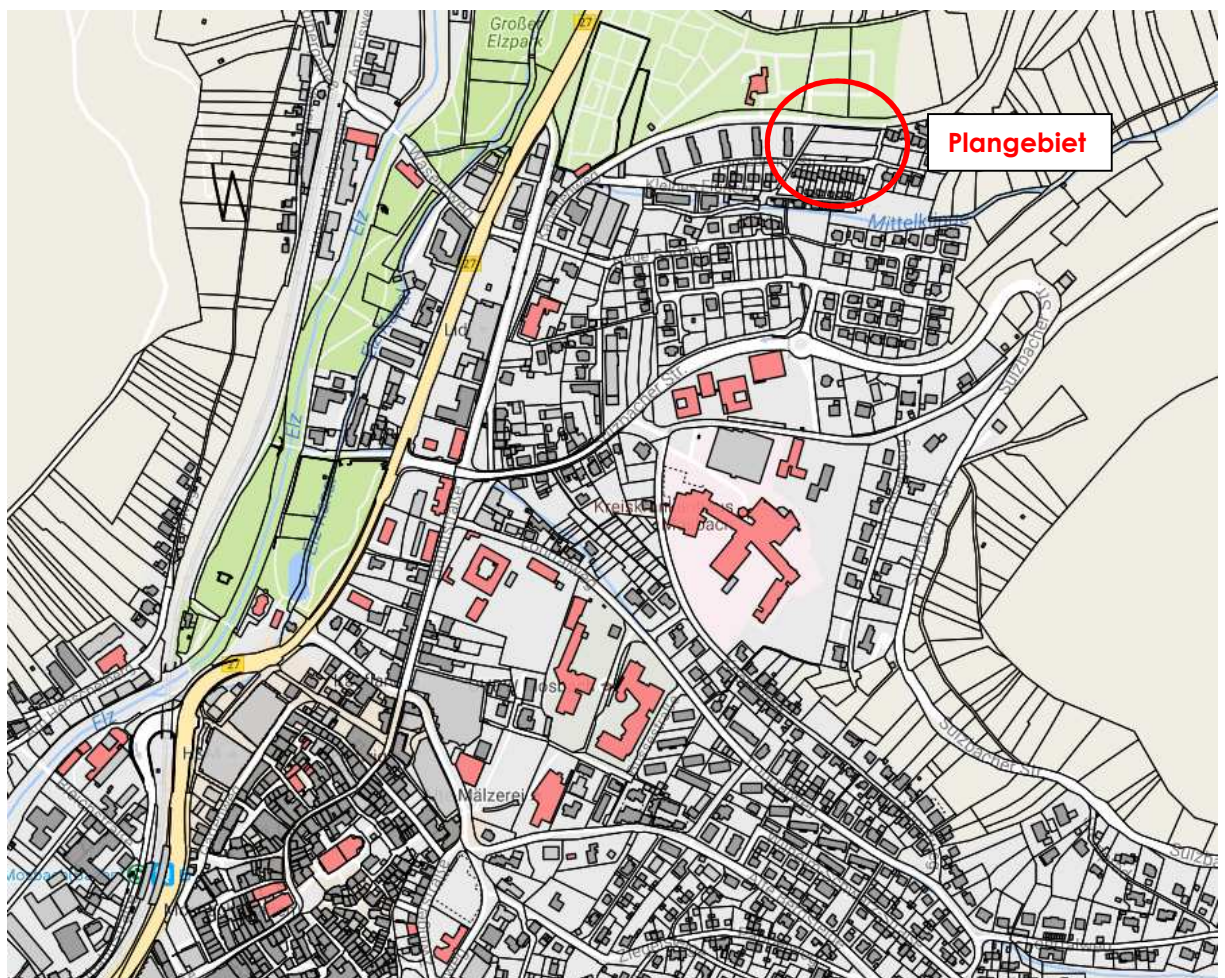
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage und Geltungsbereich

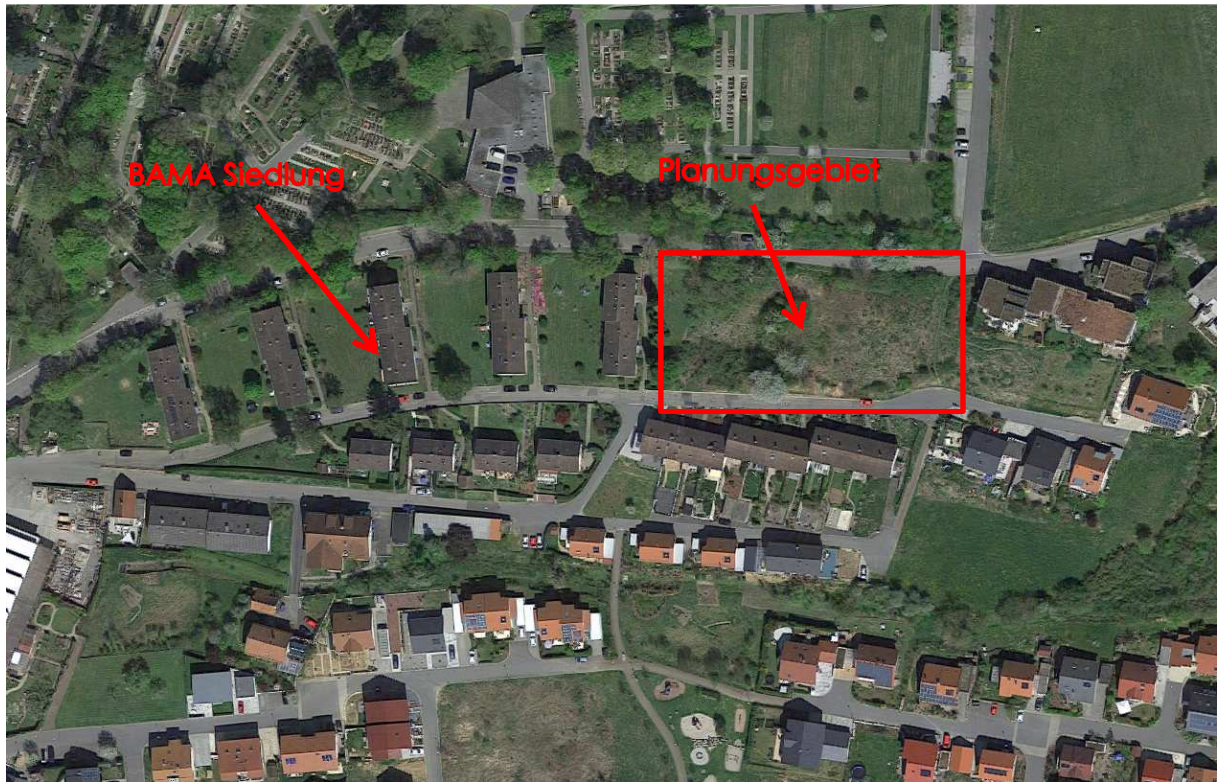
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt rund 23.000 Einwohner, davon entfallen auf die Kernstadt Mosbach rd. 10.000 Einwohner.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 E“ befindet sich nordöstlich der Kernstadt der Großen Kreisstadt Mosbach auf Gemarkung Mosbach.



Darstellung unmaßstäblich: Quelle Geobasisdaten, Hintergrund Google Maps und Open Street Map Stand 14.11.2016

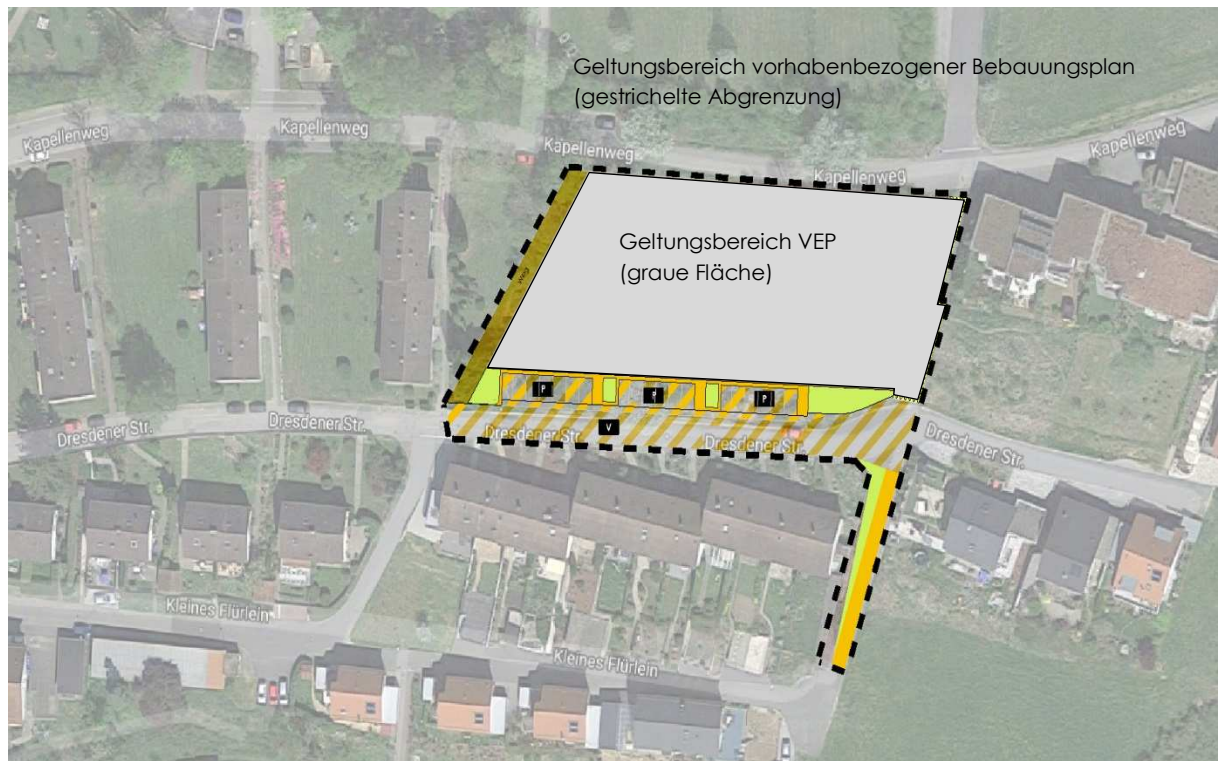
Das Areal liegt bildet den nördlichen Abschluss des Baugebietes „Mittel“. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch den Kapellenweg und den daran anschließenden städtischen Friedhof begrenzt, im südlichen Bereich durch die Dresdener Straße. Weiter südlich erstreckt sich das nahezu komplett bebaute Baugebiet „Mittel“. Östlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich bereits bebaute Grundstücke (z.B. westlich angrenzende BAMA – Siedlung).



Darstellung unmaßstäblich: Quelle Google Maps Stand 14.11.2016

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 7811, Flst.Nr. 2749, Flst.Nr. 2750, Flst.Nr. 7809/1, Flst.Nr. 7809/2, Flst.Nr. 7809/3, Flst.Nr. 7810, Flst.Nr. 2752 (Teilfläche), Flst.Nr. 7809 (Teilfläche) und 7799. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich auf die in der Abbildung auf Seite 5 grau dargestellte Teilfläche und umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 7811, Flst.Nr. 2749, Flst.Nr. 2750, Flst.Nr. 7809/1, Flst.Nr. 7809/2, Flst.Nr. 7809/3 und Flst.Nr. 7810.



Darstellung unmaßstäblich: Quelle Google Maps Stand 26.01.2017

## 1.2 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet weist eine Längs- und Querneigung auf. Diese Topographie ermöglicht eine Staffelung der Gebäude und Erschließungszonen. Die Bodenbeschaffenheit wird durch ein geologisches Gutachten vor Baubeginn geprüft.

## 1.3 Verfahrensablauf

Bereits im Jahr 2015 befasste sich der Gemeinderat mit der Neuordnung des Areals am Kapellenweg, nachdem dieses vollständig von der Stadt Mosbach erworben werden konnte. Verschiedene Konzepte für die Nutzung dieser Fläche wurden erörtert.

Am 25.10.2016 hat sich der Technische Ausschuss der Stadt Mosbach einstimmig für die Realisierung des vom Büro Niestroj Architekten aus Adelsheim vorgestellten städtebaulichen Konzeptes für eine Wohnbebauung mit Terrassenhäusern entschieden.

Da die Projektplanung nicht in allen Punkten mit den Festsetzungen des seit dem 19.02.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 A“ übereinstimmte, beantragte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 26.01.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung einer gestaffelten Terrassenhausbebauung innerhalb des Planungsgebietes. Auf dieser Grundlage fasste der Gemeinderat am 08.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 E“.

Der Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 E“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB sowie als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es gelten gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens, da die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche des Plangebietes geringer ist als 20.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestehende Planungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Gebiet „Mittel“ nachrichtlich als „Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Östlich grenzt ein Regionaler Grünzug an, welcher als „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen ist. Die vorgesehene Bebauung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 E“ liegende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (1. Fortschreibung vom 27.01.2001) als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

### 2.3 Bebauungspläne

Im Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26A“ vom 21.02.2004 ist der Bereich des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser Bebauungsplan wird im Teilbereich der Änderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 E“ ersetzt.

## 3. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Beim Gebiet „Mittel“ handelt es sich um ein Wohngebiet in stadtnaher, aber gleichzeitig ruhiger Wohnlage. Die umgebende Bebauung ist vorwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die vielfach bereits in den 1960er und 1970er Jahren (wie z.B. die an der westlichen Grenze anschließende BAMA-Siedlung) errichtet, und in den letzten Jahren durch Neubebauung ergänzt wurden.

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als unbebautes Hanggrundstück dar, auf dem sich im Lauf der Zeit ein entsprechender Gehölzbestand sowie Buschvegetation entwickelt hat.

## 4. Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der Planänderung soll ein Wohnensemble in terrassiert gestaffelter Bauweise entstehen, welches durch zentral gelegene Erschließungsbereiche in vier Baukörper gegliedert wird. Geplant sind maximal 16 Wohneinheiten, die über Aufzüge barrierefrei zugänglich sein werden. Die Unterbringung der für die Wohneinheiten notwendigen Stellplätze erfolgt oberirdisch an den Kapellenweg angrenzend.

Aufgrund der Längs- und Querneigung des Geländes ist vorgesehen, die verschiedenen Wohnebenen und Freibereiche in Form von Terrassen entlang des Geländeverlaufs gestaffelt anzuordnen. Die Baukörper werden dadurch einerseits gegliedert, zudem treten diese

gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und der Bestandsbebauung nicht so dominant in Erscheinung.

Die Eckpunkte der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschosstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplanes.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, innenstadtnah und flächenschonend Wohnraum mit hohen Wohn- und Freiraumqualitäten zu schaffen und dabei das an der Straße „Kapellenweg“ vorhandene Baulandpotenzial im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen.

Das geplante Vorhaben fügt sich mit seiner gestaffelten, versetzten Gebäudekubatur in Anlehnung an die Firsthöhen bereits realisierter Wohnbebauungen der Umgebung (BAMA-Siedlung im westlichen Teil und östliche Bestandsbebauung) städtebaulich in das bauliche Gesamtgefüge und die Strukturen im Kapellenweg/Dresdner Straße ein. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben bewältigt in diesem Zusammenhang die vorhandene, anspruchsvolle Topographie in städtebaulich verträglicher Weise.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB können auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen werden und somit die Planungsziele am besten verfolgt werden. Insbesondere kann gewährleistet werden, dass Baukörper wie gewünscht nicht in negativer Weise massiv in Erscheinung treten, sondern sich stufenweise zurückweichend an die bestehende Geländetopographie anpassen.

Ein weiteres Ziel ist es, die Verkehrs- und Stellplatzsituation in der Dresdner Straße sinnvoll zu erweitern bzw. aufzuwerten, so dass es zu einer Entlastung hinsichtlich der Parkplatzsituation in diesem Bereich kommt.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Zuge der Planung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 E“ die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inklusive der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes) ersetzt.

Ergänzend zu den Regelungsinhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 3a-3e) werden als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Bepflanzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachfolgend werden die Neuregelungen begründet und vergleichend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes gegenüber gestellt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht dem bisher geltenden Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 A“ und dem Gebietscharakter im Umfeld.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grund- und Geschossfläche ergibt sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Baukörpern und beträgt 1.190 qm (Grundfläche) und 2.060 qm (Geschossfläche). Bezogen auf eine maßgebende Grundstücksfläche von 2.822 qm errechnet sich daraus eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 0,73. Damit wird die im bisher geltenden Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 A“ festgesetzte GRZ von 0,4 geringfügig überschritten, die GFZ von 0,8 kann eingehalten werden. Bei Anrechnung der geplanten Stellplätze auf die Grundflächenzahl ergibt sich eine GRZ von 0,7. Dies ist vertretbar, da die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch eine versickerungsfähige Ausführung geringfügig sind und das Plankonzept einer zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks dient.

Eine geringfügige Überschreitung der bisherigen GRZ ist an dieser Stelle aus auch städtebaulichen Gründen vertretbar, da der bestehenden dringenden Nachfrage nach Wohnraum hier in innenstadtnaher Lage Rechnung getragen werden kann. Einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich kann entgegengewirkt und durch die im Vergleich zu einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern verdichtete Bauweise können Flächen gespart werden. Durch die der Topografie angepasste terrassenförmige Staffelung der Baukörper werden im Sinne des § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Durch die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen wird die geplante Bebauung an die Gebäudehöhen der Nachbarbebauung angepasst und in den städtebaulichen Kontext eingebunden.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird zudem die gegliederte, in Anlehnung an die topographische Hangsituation versetzt gestaffelte Höhenentwicklung der Baukörper verbindlich festgesetzt. Positiv wirkt sich zudem die deutliche optische Gliederung des Baukörpers in vier Gebäudeteile aus, welche der Anpassung an die natürliche Geländetopographie Rechnung trägt.

Eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist somit insgesamt gegeben, wogegen eine massiv in Erscheinung tretende Gebäudekubatur nahe den angrenzenden Straßenfronten mit der Planung vermieden werden kann.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der terrassiert angeordneten Bebauung mit vier Baukörpern und weichen daher vom bisherigen Bebauungsplan ab, der an dieser Stelle eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise in drei Bauformen vorsah.

Die städtebauliche Zielsetzung der Anordnung von mehrgeschossigen Baukörpern, mit dazwischenliegenden Sichtachsen und Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes wird durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan explizit festgelegte Anordnung der Gebäude im Baugrundstück klar geregelt.

Die Schließung der Baulücke am Rande des Baugebietes „Mittel“ erfolgt mit dem Ziel, das Wohnquartier sinnvoll gen Norden abzuschließen. Die Winkel und Fluchten der Baugrenzen sollen eine einheitliche städtebauliche Ausrichtung der Neubebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung gewährleisten.



## **6.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Das Baugesetzbuch sieht in § 9 Abs.1 Nr.2a vor, dass aus städtebaulichen Gründen die Tiefen der Abstandsflächen im Plangebiet vom Bauordnungsrecht abweichen können. Um die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und speziell für den Standort konzipierte Bebauung umzusetzen, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

## **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze am nördlichen Rand des Plangebietes und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem geschlossenen Erscheinungsbild der geplanten Wohnbebauung.

## **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen wird für das Plangebiet auf insgesamt 16 beschränkt. Gemäß dem Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 A“ waren nicht mehr als drei Wohnungen je Wohngebäude oder selbständigem Gebäudeteil zulässig. Bei der nach dem bisherigen Bebauungsplan möglichen Errichtung von sechs Wohngebäuden hätten somit 18 Wohnungen entstehen können. Die Festsetzung von insgesamt maximal 16 Wohnungen bleibt also damit im Rahmen der Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Insofern werden durch das Vorhaben die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und das damit zu erwartende motorisierte Verkehrsaufkommen gegenüber der Altplanung nicht erhöht.

## **6.7 Verkehrsflächen**

Mit dem Ziel die Dresdener Straße vom ruhenden Verkehr zu entlasten werden im südlichen Teil des Planungsgebietes öffentliche Stellplätze errichtet, die Straßenbreite der Dresdener Straße angepasst und eine verbesserte Wendemöglichkeit geschaffen. Durch die Anlage von Verkehrsgrün wird das Wohnumfeld aufgewertet.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf den Schutz von Vögeln und Reptilien erforderlich. Diese Maßnahmen werden unter Ziff. 8 in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **6.9 Leitungsrechte und Schutzzonen**

Auf Grund der Stellungnahmen der Deutschen Telekom GmbH und der Stadtwerke Mosbach werden im Bebauungsplan Leitungsrechte und Schutzzonen festgesetzt.

## 6.10 Anpflanzungen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bereichen, die nicht als Terrasse dienen, liefern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen und der Regenwasserrückhaltung, sowie dem verzögerten Oberflächenwasserabzug nach Niederschlagsereignissen.

## 7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an den bestehenden Regelungen des gültigen Bebauungsplanes und sind auf das Wesentliche beschränkt, um die gestalterischen Freiheiten nicht unverhältnismäßig stark einzuschränken.

### 7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend den Bauvorschriften des bisher gültigen Bebauungsplanes sind metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aufgrund der dadurch entstehenden Auswirkungen (z.B. Reflexion von Sonnenstrahlen) und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zulässig. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

### 7.2 Stellplätze und Garagen

Um den Mobilitätsbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung zu tragen und den ruhenden Verkehr geordnet, aber gleichzeitig flächensparend zu bewältigen, wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 2 pro Wohnung festgesetzt, wobei 1 Stellplatz je WE gefangen sein darf.

## 8. Natur und Umwelt

### 8.1 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden. Auch die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht notwendig.

Trotzdem müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt werden, in der Abwägung ausreichend berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung des seit dem 19.02.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mittel, Nr. 1.26 A“. Schon der bisherige Bebauungsplan hatte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Änderung nicht wesentlich verstärkt werden.

Die schon vor langer Zeit brachgefallene Wiese ist mit Sträuchern, überwiegend jungen Bäumen und Brombeer- und Rosengestrüpp bewachsen. Sie ist Lebensraum zahlreicher Vogelarten, einiger Reptilienarten und sicher sind auch weitere Artengruppen hier vertreten.

Bebauung und Erschließung führen zum vollständigen Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Die entstehenden Gebäude, Verkehrs- und Gartenflächen werden zwar auch Lebensraum sein, aber ein weniger artenreicher und weniger wertvoller. Die biologische Vielfalt nimmt ab.

In der Fläche steht früher landwirtschaftlich extensiv genutzter Boden an, der sich während der schon langjährigen Brache ungestört weiter entwickeln konnte. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung und Versiegelung, die mehr als die Hälfte der Fläche ausmachen wird. Auch für die restliche Fläche ist davon auszugehen, dass der Boden bei Baumaßnahmen als Lagerfläche in Anspruch genommen, in irgendeiner Form umgestaltet und damit beeinträchtigt wird.

Entsprechend ist auch der Wasserhaushalt der Fläche betroffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Boden, damit auch die Grundwasserneubildung wird abnehmen, der Oberflächenabfluss und der Abfluss ins Trennsystem werden zunehmen.

Die kleine Grünfläche hat eine gewisse ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima, von der allerdings nur die unmittelbar angrenzenden, bebauten Flächen profitieren. Entsprechend gering sind auch die Auswirkungen des Verlustes der kleinen Grünfläche zu werten. Der hohe Anteil versiegelter und überbauter Fläche verschlechtert die bioklimatische Situation insgesamt. An der Luftbelastung wird sich nichts Wesentliches ändern.

Mit der Bebauung der Brachfläche verändert sich die Landschaft. Letztlich wird aber nur eine Baulücke in einem bestehenden Baugebiet geschlossen.

Das Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Faktoren des Naturhaushaltes wird sich vor allem durch die Versiegelung und Überbauung grundlegend verändern.

Das nächste Vogelschutzgebiet liegt mehr als 30 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“ (6620-341) beginnt rd. 100 m östlich des Plangebietes im Mittel. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke beider Gebiete werden schon wegen der Entfernung nicht beeinträchtigt.

Auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt hat der Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen. Auch Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Abfälle und Abwässer, die im Gebiet bzw. im Zuge der Erschließung und Bebauung anfallen werden, ordnungsgemäß entsorgt.

Luftschadstoffe und Lärm werden sowohl bei der Bebauung als auch durch die spätere Nutzung emittiert. Der Bebauungsplan enthält bezüglich ihrer Vermeidung keine besonderen Festsetzungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung das übliche bzw. zulässige Maß überschritten wird, was das Festlegen von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen erforderlich machen würde.

Insbesondere Wohngebäude müssen so geplant und gebaut werden, dass der sparsame und effiziente Umgang mit Energie sichergestellt ist. In der Regel ist auch ein Teil der Energieversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien zu decken.

Der Landschaftsplan und auch sonstige umweltbezogenen Pläne machen zum Gebiet keine Aussagen.

Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen über die bereits beschriebenen hinaus sind nicht zu erwarten.

## 8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten naturschutzrechtliche Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich notwendig wird.

Im vorliegenden Fall wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittel Nr. 1.26 A“ die Eingriffe ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Durch die Planänderung für die Teilfläche entstehen keine zusätzlichen Eingriffe.

Das geringfügige Mehr bei der Bodenversiegelung und die kleinflächige zusätzliche Rodung von Sträuchern müssen nicht als erheblich bewertet werden.

## 8.3 Klimaschutz

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet wäre auch nach dem geltenden Bebauungsplan bebau- und erschließbar. Auch die Änderung der Planung für die Teilfläche verstärkt den Klimawandel geringfügig. Eine kleine verbuschende Brachfläche wird zu einer versiegelten bzw. überbauten Fläche, die in geringerem Maße in der Lage ist CO<sub>2</sub> zu speichern.

Mit der Errichtung von Wohnhäusern werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen bzw. Kollektoren zur Wassererwärmung sehr wahrscheinlich sind.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

## 8.4 Besonderer Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Die Vögel wurden bei zwei Begehungen erfasst. Das Vorkommen von Reptilien wurde bei einer Begehung überprüft, bei der zwar keine Nachweise gelangen, das Gebiet aber als Lebensstätte bewertet wurde. Auch Fledermäuse nutzen sicherlich das Gebiet Mittel mit dem Plangebiet zum Jagen. Quartiere in Baumhöhlen können nicht ausgeschlossen werden.

Dass bezüglich dieser drei Artengruppen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodung im Zeitraum Oktober – Februar, regelmäßige Mahd des Baufeldes, Vergrämung) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen von Nistkästen) vermieden werden.

## 9. Erschließung

### 9.1 Verkehrserschließung

Die Straße Kapellenweg ist bis zum Bereich des Vorhabens ausreichend ausgebaut.

### 9.2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität, Menge und Druck sowie eine Entwässerungsmöglichkeit über die vorhandenen Netze ist gewährleistet. Auch die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die geplante Wohnbebauung kann an das Strom- und das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Mosbach GmbH angeschlossen werden.

Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

## 10. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Durchführung der CEF-Maßnahmen