



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Mosbacher Straße, Nr. 2.38 B“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.04.2024

**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>
1.1	Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Änderungen des Konzepts im Vergleich zur letzten Offenlegung im März 2022	6
5.2	Städtebauliches Konzept	7
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Technische Erschließung	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.4	Starkregen	18
7.5	Immissionen	18
7.6	Verkehrsaufkommen und -lärm im Plangebiet	19
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
8.1	Zeitplan	20
8.2	Kosten und Finanzierung	20

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung flächensparend zu nutzen und im Plangebiet eine Wohnbebauung in Form einer barrierefreien Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohnungen sowie zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Zur Nutzung des vorhandenen Baulandpotentials durch eine verdichtete Wohnbebauung im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Neckarelz wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung geschaffen und somit der hohe örtliche Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum gedeckt werden.

# 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 ca. 910 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Im Bereich des Plangebiets wurde im Vorfeld bereits ein Bebauungsplanverfahren gestartet, welches jedoch in der bisherigen Form nicht weiterverfolgt werden konnte. Für das Verfahren zum Bebauungsplan "Mosbacher Straße, Nr. 2.38" als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 12.12.2018. Im Zuge des Verfahrens erfolgte im Herbst 2019 sowie im Frühjahr 2020 jeweils eine Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit.

Aufgrund der erforderlichen Neuplanung mit geänderter Abgrenzung des Plangebiets wurde vom Gemeinderat der Stadt Mosbach am 23.06.2021 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ gefasst. In der zweiten Jahreshälfte 2021 wurde die Planung erneut weiterentwickelt, weshalb erst im Frühjahr 2022 die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde.

Hinsichtlich der internen verkehrlichen Erschließung, der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Lärmimmissionen gingen im Rahmen der Offenlegung umfangreiche Anregungen ein, auf die von Seiten des Vorhabensträgers mit einer weiteren Planungsvariante reagiert wurde.

Da sich der Inhalt der Planung erneut deutlich vom bisherigen Bebauungskonzept unterscheidet, wurde das Verfahren zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ eingestellt und ein neues Bebauungsplanverfahren „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 B“ begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2023 im Gemeinderat gefasst.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

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 6.216 ha. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 23.484 Einwohner (Statistisches LA, Stand 2022).

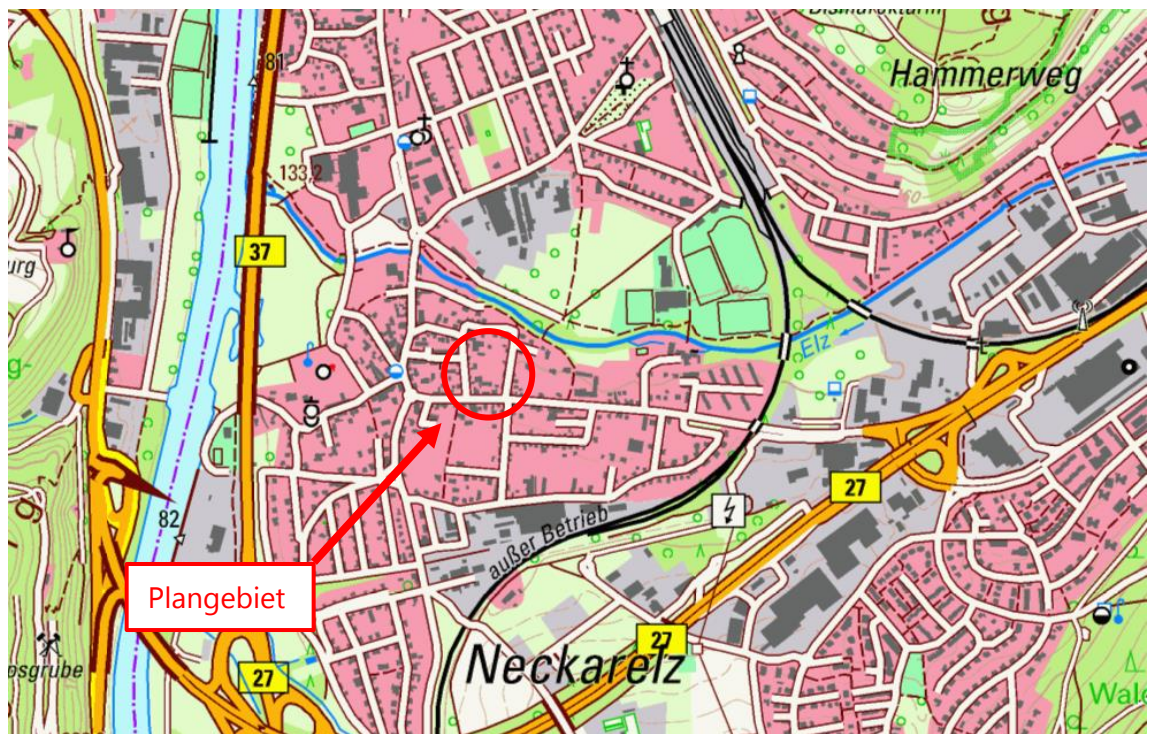


Abb. 1: Auszug aus der TK25 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 B“ befindet sich im Stadtteil Neckarelz.

Das Areal liegt nördlich der Mosbacher Straße, östlich der Lindengasse, südlich der Unteren Gasse und westlich der Hohen Gasse, hinter der bestehenden Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 261, 263, 264, 265, 267/1 und 267/2. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.275 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird im Norden durch das Flurstück 289 und im Osten durch die Flurstücke 257, 260, 290/4, 290/5 und 291/5 begrenzt. Im Süden grenzt die Mosbacher Straße an. Die westliche Begrenzung bilden von Süd nach Nord die Flurstücke 267, 270, 275/1, 275, 281, 283, 285 und 287.

Nördlich der Grundstücke Mosbacher Straße 17, 19 und 21 befinden sich bislang unbebaute Freiflächen. Die Flurstücke 261, 263, 265 und 267/1 im Süden des Plangebiets sind bereits überbaut. Die Wohnhäuser Nr. 17/1, 19 und 21 sind mitsamt den nebenstehenden Schuppen zum Abbruch vorgesehen, um die Bebauung neu zu ordnen. Bei der abzubrechenden Bebauung handelt es sich um eine im schlechten Zustand befindliche Bausubstanz, die nach vielen Jahren nun einen gewissen städtebaulichen Handlungsbedarf erfordert.

Die angrenzenden Grundstücke sind hauptsächlich mit Wohnhäusern sowie mit Scheunen, Schuppen und Wirtschaftsgebäuden bebaut. In der östlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich in ca. 150 m Entfernung die Clemens-Brentano-Grundschule Neckarelz und die KZ-Gedenkstätte. In westlicher Richtung sind in einem Radius von ca. 50 bis 200 m die Verwaltungsstelle Neckarelz-Diedesheim, mehrere Restaurants, eine Fahrschule, ein Friseursalon, eine Sparkassen-Filiale und ein Kosmetikstudio angesiedelt. Rund 300 m westlich des Plangebiets befinden sich das Tempelhaus und der Burggraben Neckarelz.

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet bestand bisher kein Bebauungsplan, das Areal war planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg – Mosbach – Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen und Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) 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. Um den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten, soll damit zusammenhängend gemäß Plansatz 3.2.2.2 (Grundsatz) eine weitergehende Zersiedelung vermieden werden.

Es ist im Sinne des Regionalverbands, baulich ungenutzte Flächenpotentiale zu revitalisieren und so auch die Stadt- und Ortskerne attraktiver zu gestalten.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

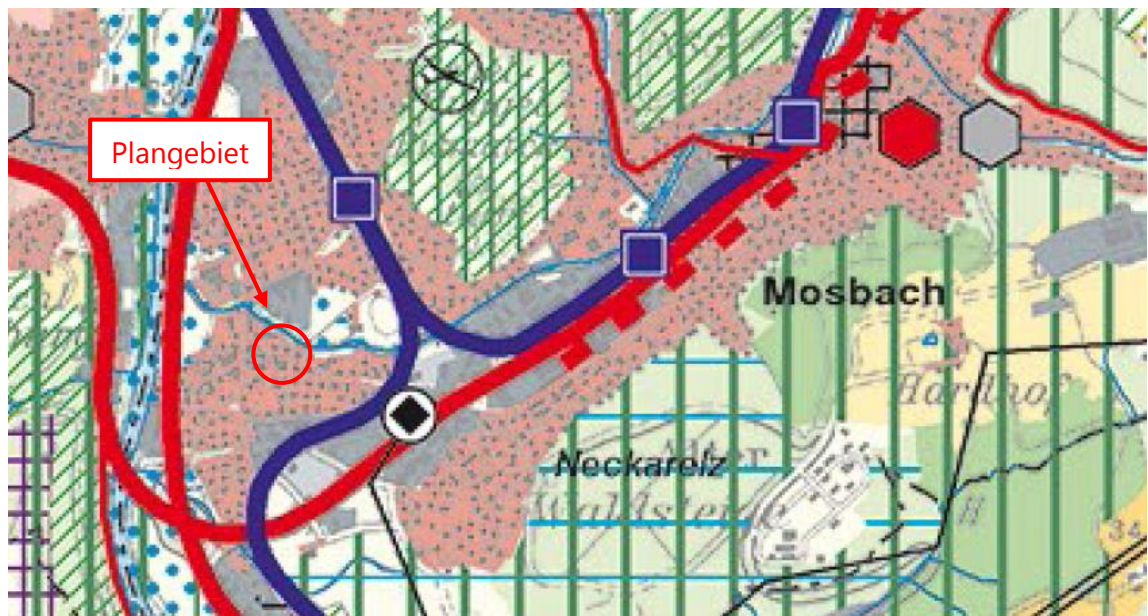


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal,



### 4.3 Schutzgebiete

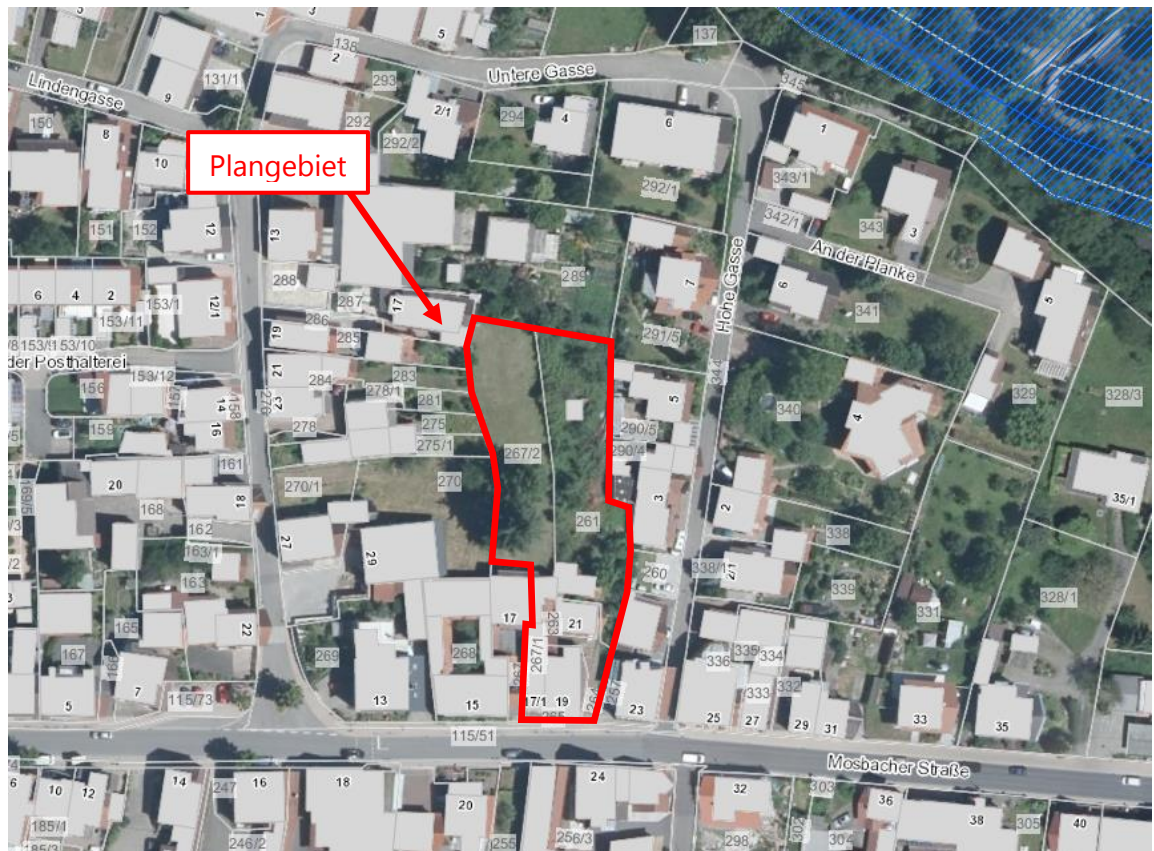


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

#### **FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“**

In ca. 85 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung das FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“. Aufgrund der Entfernung des Gebiets und der dazwischen befindlichen Bebauung ergeben sich durch die Planung keine negativen Einwirkungen auf das FFH-Gebiet, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die FFH-geschützten Flächen bzw. für die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Auf weitergehende fachliche Untersuchungen oder rechtliche Verfahrensschritte kann daher verzichtet werden.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Änderungen des Konzepts im Vergleich zur letzten Offenlegung im März 2022

Die letzte Offenlegung im Rahmen des Verfahrens „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ fand im Februar / März 2022 statt. Geplant waren zwei über ein Treppenhaus verbundene



Baukörper mit zwei und drei Wohnungen im südlichen Teil des Plangebietes sowie darüber hinaus zwei weitere Baukörper mit jeweils fünf Wohnungen und ein Einzelhaus im nördlichen Teil des Plangebietes. Es sollten insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr sollte im östlichen Teil des Plangebietes in Form von offenen Stellplätzen untergebracht werden. Bei den beiden Baukörpern im südlichen Teil waren Stellplätze im Erdgeschoss geplant, beim Einfamilienhaus im Norden eine Doppelgarage.

Folgende Anpassungen der städtebaulichen Konzeption wurden in Reaktion auf die Stellungnahmen der Offenlegung vorgenommen:

- Durchgängige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- Wegfall des südlichen dreigeschossigen Gebäudekomplexes
- Planung von zwei Einzelhäusern im Norden
- Reduzierung der max. Anzahl der Wohneinheiten von insgesamt 16 auf insgesamt 14
- Verlegung der Zufahrt vom östlichen Gebietsrand an den westlichen Gebietsrand
- Anordnung der Stellplätze im südöstlichen Bereich des Plangebiets
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Aufnahme von Pflanzgeboten für Einzelbäume

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die vorgesehene Bebauung in ihrer Gesamtheit fügt sich städtebaulich in das Umfeld des Plangebiets ein. Der Bereich entlang der Mosbacher Straße weist bereits im Bestand eine höhere Dichte auf als die nördlich daran anschließenden Bereiche. Entsprechend dieser Ausgangssituation soll im Zentrum des Plangebietes eine höhere bauliche Dichte umgesetzt werden, hier sind zwei über ein Treppenhaus verbundene Baukörper vorgesehen. Im Norden sind angepasst an den eher aufgelockerten Bestand in der Umgebung zwei Einfamilienhäuser geplant.

Die durchgängige Bebauungsstruktur in Richtung der Mosbacher Straße wird zugunsten des Lärmschutzes durch das Zurückspringen des geplanten Baukörpers unterbrochen.

Geplant ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Ortslage, wobei ein bestimmter Anteil der Wohnungen barrierefrei umgesetzt werden soll. Ziel der Planung ist, sowohl die bauliche Dichte als auch die Höhe der späteren Gebäude von Süden nach Norden zu verringern, um den bestehenden baulichen Strukturen in diesem Bereich angemessene Rechnung zu tragen. Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets drei Gebäude vorgesehen. Die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie die festgesetzten Baugrenzen sollen diese städtebauliche Zielsetzung sicherstellen.

Im gesamten Plangebiet sind maximal 14 Wohneinheiten vorgesehen. Damit kann eine effektive Ausnutzung der verfügbaren innerörtlichen Flächen bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung der umliegenden Bestandssituation erreicht werden. Die Gesamtplanung ermöglicht einerseits eine städtebaulich wünschenswerte verdichtete Bebauung. Andererseits wird durch die im nördlichen Teil reduzierten Gebäudehöhen und die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten eine angemessene Berücksichtigung der in

Richtung Norden eher aufgelockerten Bestandsbebauung sichergestellt. Gleichzeitig wirkt sich auch die nach Norden abfallende Topographie auf die bauliche Wirkung der geplanten Bebauung aus. So ist die Erdgeschossfußbodenhöhe im nördlichen Teil des Plangebiets ca. 1,2 m niedriger als im mittleren Bereich des Plangebiets. Damit soll insbesondere der östlich anschließenden Bestandsbebauung hinsichtlich möglicher Auswirkungen in Bezug auf Verschattungseffekte, Belüftung und Sichtbeziehungen angemessen Rechnung getragen werden.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der Mosbacher Straße aus. Mit einer Breite von 4,5 m bis 6,0 m reicht die geplante Zufahrt in ihrer Dimensionierung aus, um dem Verkehrsaufkommen im Plangebiet gerecht zu werden. Diese Zufahrt dient zudem der Feuerwehr und den Rettungsfahrzeugen.

Innerhalb des Plangebiets sind für den Wohngebäudekomplex mit zehn Wohneinheiten insgesamt 15 Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese sind diese bis auf einen Garagenstellplatz durchgängig als offene Stellplätze konzipiert, und in Richtung der östlichen Gebietsgrenze angeordnet.

### **5.4 Technische Erschließung**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung können über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Mosbacher Straße. Unmittelbar westlich der Zufahrt ist hierfür eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. In der Mosbacher Straße befindet sich ein bestehender Mischwasserkanal. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das durch das Vorhaben entstehende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird über das bestehende Leitungsnetz gedeckt. Die Zufahrten sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **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 angestrebten Nutzung und städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

Um Nutzungsunverträglichkeiten zu vermeiden, werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. So kann ein nachfrageorientiertes Wohnquartier geschaffen werden, das gleichzeitig dem Grundsatz des Flächensparens durch eine ausreichende bauliche Dichte angemessen Rechnung trägt.

Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 1,0 festgesetzt. Damit erfolgt eine bewusste Abstufung von der Obergrenze des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (1,2 gemäß § 17 BauNVO). Durch die Festsetzung soll der späteren Bebauung zwar Spielraum eingeräumt werden, gleichzeitig wird durch diese Obergrenze ein städtebaulicher Rahmen zur Sicherstellung eines angemessenen baulichen Umfangs vorgegeben.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m zulässig sind, festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen leitet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung ab, eine Differenzierung zwischen den Teilbereichen des Plangebiets vorzunehmen. Für den mittleren Bereich mit Geschosswohnungsbau wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Zur Berücksichtigung der aufgelockerten Bestandssituation in der Umgebung wird im nördlichen Teil im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser die zulässige maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m nochmals reduziert. Durch die Regelung zur Gebäudehöhe wird eine bauliche Integration in die Umgebung sichergestellt und eine überdimensionierte Bebauung verhindert.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Photovoltaikanlagen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Gesamterscheinungsbild der Gebäudekubaturen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse leitet sich ebenfalls aus der angestrebten Bebauungsstruktur und der zentralen städtebaulichen Zielsetzung ab.

### **Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Angelehnt an das Plankonzept, der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, die sich an der konkreten Planung orientieren und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für die künftige Bebauung ermöglichen.

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

Um den ruhenden Verkehr zu ordnen und eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden, werden Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports bzw. Stellplätze für zulässig erklärt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Fahrbahnen zulässig.

Auf den gemäß Planeintrag hierfür festgesetzten Flächen werden Standplätze für Abfallsammelbehälter in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Hier ist die Einhausung der Mülltonnen vorgesehen. Die Nebenanlagen dürfen ausschließlich der vorübergehenden Aufbewahrung der anfallenden Abfälle und Reststoffe dienen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird innerhalb des Plangebiets die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. So sind im nördlichen WA maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, im südlichen WA maximal zehn Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Somit wird eine angemessene Verdichtung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der umliegenden Bestandssituation ermöglicht.

### **Private Verkehrsfläche**

Um die private Zufahrt zu den Grundstücken im Plangebiet zu sichern, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Flächen zur Abfallentsorgung**

Da eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug auf der geplanten Zufahrt im östlichen Teil des Plangebiets aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht möglich ist, ist ein Standort zur Abfallentsorgung an der Mosbacher Straße festgesetzt.

### **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 in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Terrassen, Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen

insbesondere mit Blick auf die höhere bauliche Dichte in der näheren Umgebung zusätzlich ökologische Zwecke.

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, sind die nicht baulich genutzten Freiflächen gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig. Aus demselben Grund sind im zeichnerischen Teil Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

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

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Hinsichtlich einer ausreichend großen gestalterischen Flexibilität werden im Plangebiet für Hauptgebäude als Dachformen geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° - 5° für zulässig erklärt. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° - 5° zulässig.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung sowie um Blendwirkungen zu vermeiden, sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um einen gewissen städtebaulichen Charakter zu wahren.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen**

Zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur Hecken und offene Zäune als Einfriedungen zulässig.

Das Gelände und die private Zufahrt werden so modelliert, dass ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden gewährleistet werden kann. Der dadurch entstehende Höhenunterschied zum angrenzenden Gelände erfordert im Norden und Osten des Plangebiets Stützmauern. Der Bebauungsplan regelt die Lage und ausgeführte Höhe der Stützmauer nicht abschließend. Auf den Wohnbaugrundstücken mit maximal 2 WE / Wohngebäude wird nach Norden eine Stützmauer mit ca. 1,50 m Höhe benötigt. Diese Höhe wird im Bebauungsplan als maximale Höhe festgesetzt. Nach Osten hin wird die Stützmauer

niedriger, mit ca. 1,0 m Höhe, ausgebildet und verläuft abgestuft, dem natürlichen Gelände folgend. Aufgrund der Zwangspunkte der Planung (insbesondere der Grundstücksbreite) ist eine flachere Abböschung in östliche Richtung bei Beibehaltung der Lage und Dimensionierung der Zufahrt nicht möglich.

Um eine zu massive optische Wirkung an der Grundstücksgrenze zu vermeiden, werden nur offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Zäune) zugelassen. Stützmauern können mitsamt der Absturzsicherung somit nicht als 2,50 m hohe Wand in Erscheinung treten.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 2,0 m begrenzt.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des angrenzenden Straßenraums sowie der umliegenden Bebauung sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Von der Möglichkeit nach Landesbauordnung (LBO) eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Damit werden die entsprechenden Mindestvorgaben der LBO überschritten.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Geotechnik
- Starkregenereignisse
- Archäologischer Prüffall

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### **Mensch und Gesundheit**

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, um Baulücken zu schließen. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparender Wohnraum in Mosbach geschaffen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust von innerörtlichen privaten Freiflächen mitsamt ihrer Bestandsbebauung verbunden, die als Privatflächen bisher nur einem eingeschränkten Benutzerkreis zur Verfügung stehen.

Die Bebauung des Gebiets führt unzweifelhaft zu einem Verlust der bestehenden Hecken und Gehölze sowie der Wiesenfläche. Durch die in nächster Nähe gelegenen Freiflächen in Richtung der Elz im Norden und der Grundschule im Osten ist dieser Verlust jedoch als gering zu bewerten.

#### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet weist im nördlichen Teil gegenwärtig einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Süden des Flurstücks 267/2 stehen zwei Bäume und das Flurstück 261 zeichnet sich durch Hecken- und Gehölzbewuchs aus. Die Baulandentwicklung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, welches im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Kapitel 7.2).

Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit von Oktober bis Februar ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbleiben.

Darüber hinaus werden als vorgezogene Maßnahmen (CEF) an Gebäuden und Bäumen in der Umgebung zwei Nistkästen für Höhlenbrüter, zwei für Halbhöhlenbrüter und drei Nisthilfen für Nischenbrüter angebracht.

## **Boden und Wasser**

Durch die bestehende Bebauung im südlichen Plangebiet und die bisherige Wohn- und Gartennutzung ist der natürliche Boden auch in den unbebauten und nicht versiegelten Flächen teilweise verändert. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist die natürliche Bodenfunktion schon vollständig verloren gegangen.

Im Plangebiet wird durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Bebauung die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Durch Aktivierung des vorhandenen Innentwicklungspotentials kann der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen auf der „grünen Wiese“ entgegengewirkt werden und somit Druck vom Außenbereich genommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Bisher weist das Plangebiet im nördlichen Teil keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf, da die Böden unversiegelt sind. Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert wird und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

## **Luft und Klima**

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Jedoch stellt das Planungsziel, flächenschonend Wohnraum zu schaffen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, eine Maßnahme dar, die geeignet erscheint, der weiteren Zersiedelung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegenzuwirken.

Die unbebauten Gebietsteile besitzen aufgrund ihrer Lage und Vegetationseigenschaften eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur negativen Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

## **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild in Neckarelz zeichnet sich entlang der Mosbacher Straße bereits durch recht dichte Bebauung aus. Insbesondere im Bereich der Hohen Gasse und der



Lindengasse herrscht ein verdichteter Bestand vor. Die geplanten Baukörper im Plangebiet gliedern sich somit in den bestehenden Siedlungskörper ein. Durch das geplante Vorhaben im Plangebiet wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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:

#### **Vögel:**

- Für die Vögel, die im Gebiet nur als Nahrungsgäste aufgetreten sind, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten. Sie können Bauarbeiten ausweichen bzw. in den Flächen, in denen sie brüten, finden keine Bauarbeiten statt und werden daher weder getötet noch verletzt. Für sie gibt es keine erheblichen Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Population haben könnten und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Bei 19 Vogelarten ist ein Brüten im Gebiet möglich, bzw. wahrscheinlich. Beim Hausrotschwanz konnten Jungvögel beobachtet werden, sodass hier von einem sicheren Brüten auszugehen ist. Potenzielle Brutplätze im Gebiet sind insbesondere die Gebäude, die großen Nadelbäume und die völlig mit Brombeeren und Gebüsch zugewachsenen Flächen.

Alle Gebäude in der Fläche werden abgerissen und die Vegetation wird komplett geräumt. Bei der Rodung der Gehölze, dem Abräumen der Vegetation und beim Abreißen der Gebäude während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen. Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden.

- Um zu verhindern, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr aufgenommen.
- Durch die Gehölzrodungen gehen vor allem Nistmöglichkeiten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Frei- und Bodenbrütern verloren. Höhlen und dergleichen konnten an den Bäumen nicht festgestellt werden. Dass irgendwo in den eingewachsenen Obstbäumen eine Kohl- oder Blaumeise doch eine ausreichend große Ausfaltung findet, kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- Mit dem Abriss der Wohngebäude und Schuppen gehen einige Brutmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter, wie Hausrotschwanz und Haussperling verloren. Die frei- und bodenbrütenden Arten finden in Grün- und Gartenflächen der Umgebung ausreichend Gehölzflächen und Saumstrukturen, auf die sie ausweichen können.
- Für Höhlen-, Halbhöhlen und Nischenbrüter ist das Angebot in der Umgebung aber begrenzt. Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-

oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, werden vorgezogene Maßnahmen (CEF) ergriffen. Dabei werden an Gebäuden und Bäumen der Umgebung 2 Nistkästen für Höhlenbrüter, 2 für Halbhöhlenbrüter und 3 Nisthilfen für Nischenbrüter angebracht. Im Plangebiet ist ein vorgezogenes Aufhängen von Nistkästen nicht möglich, da es nach dem Abräumen keine Aufhängemöglichkeiten gibt. Aufgehängt werden die Kästen in größtmöglicher Nähe zum Plangebiet. Die Kästen werden vor dem 1. März des Jahres, in dem das Plangebiet geräumt wird, aufgehängt. Die Aufhängepunkte und die Art bzw. Bauweise der Kästen werden dokumentiert und die Dokumentation spätestens am 30. Juni des Aufhängejahres der UNB vorgelegt. Der Erhalt der Nistkästen und Nisthilfen wird über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Die Nistkästen und Nisthilfen sind jährlich zu reinigen, ggf. zu reparieren, in Stand zu setzen oder auch zu ersetzen. Am Ende des Aufhängejahres und der zwei Folgejahren ist die Belegung der Nistkästen und Nisthilfen zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu werden der UNB spätestens bis zum 1. März des Folgejahres vorgelegt.

#### **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:**

Wie in der Checkliste im Anhang dokumentiert ist, wurde zuerst für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplans im bekannten Verbreitungsgebiet der jeweiligen Art liegt. Bei der Begehung des Gebiets wurde auch geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt. Mit Ausnahme der Fledermäuse sowie der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können.

#### ▪ **Zauneidechsen:**

Das Areal liegt sehr verinselt innerhalb eines Quartiers mit dichter Randbebauung. Zauneidechsen sind hier eigentlich nicht zu erwarten. Trotzdem wurde die Fläche zweimal, am 1.4. und am 1.6.2019, am späten Vormittag und bei sonnigem, warmem Wetter begangen.

Alle Randstrukturen und Strukturen, auf oder an denen Zauneidechsen üblicherweise beobachtbar sind, wurden dabei mehrfach überprüft. Es konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden und es gab auch keinerlei Hinweise z.B. typisches Rascheln fliehender Eidechsen. Es kann mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Zauneidechsen in der Fläche nicht vorkommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

#### ▪ **Fledermäuse:**

Die unbebauten Garten- und Grünflächen mit dem Plangebiet sind ein sehr gutes innerörtliches Jagdhabitat, über das eine sehr gute Vernetzung zur Elz mit ihrem durchgängigen Ufergaleriewald besteht. Über die Elz, als ideales Jagdhabitat und optimaler Flugkorridor, besteht auch eine gute Anbindung an den Neckar und die westlich und nordöstlich gelegenen Waldgebiete. Die zwei hohen Fichten und der Verbuschungsriegel im Plangebiet sind gute Leitstrukturen für jagende Fledermäuse und für Transferflüge. Die Gebäude sind schon lange nicht mehr bewohnt und sollen abgerissen werden. An den Gebäuden und in den Dachstühlen ist grundsätzlich mit

Fledermausvorkommen zu rechnen. Der Baumbestand weist keine potenziellen Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, abstehende Borke usw..) auf. Bei den Begehungen wurden mit der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus zwei Fledermausarten nachgewiesen.

Bei allen drei Begehungen jagten regelmäßig mehrere Zwergfledermäuse ausdauernd im Plangebiet. Besonders ausgeprägt war die Jagdaktivität um die beiden hohen Fichten. Intensive Flugaktivität herrschte auch entlang des Grünkorridors zwischen der Lindengasse 23 und 27 im Westen sowie der Hohen Gasse 1 und 5 im Osten. Einzelne Zwergfledermäuse jagten auch ausdauernd entlang des westlichen Gehölzrandes der verbuschten Fläche und um die kleineren Gehölze. Alle zeigten beim Jagdflug eine starke Bindung an den vorhandenen Gehölzbestand.

Bei der Breitflügelfledermaus gab es nur zwei Beobachtungen, am 16.05.19 jagten sie einige Zeit um die beiden Fichten.

Die beobachteten Jagdflüge der Zwergfledermäuse sind ein deutlicher Hinweis darauf, dass es in der Nähe ein Wochenstubenquartier der Art gibt. Bei den nächtlichen Untersuchungen gab es keine Hinweise auf eine aktuelle Fledermauskolonie innerhalb des Plangebietes.

Am 21.07.19 waren aus dem Dach des Wohnhauses Lindengasse 23 oder 21 Sozialrufe einer Fledermaus zu hören. Ein Ausflug konnte nicht beobachtet werden. Rufen und Quartiertyp lassen eine Breitflügelfledermaus vermuten. Fast zeitgleich flogen aus dem Dach/Giebelspitze von Nr. 27 oder Nr. 18 gegenüber zwei Zwergfledermäuse aus. Das plötzliche Erscheinen und die Sozial- und Ortungsrufe ließen eindeutig auf ausfliegende Tiere schließen. Vermutlich handelt es sich bei beiden Quartieren um Männchenquartiere. Beide Quartiere liegen außerhalb des Plangebietes.

Bei der Kontrolle der Gebäude im Plangebiet konnten keine Fledermäuse oder Kotspuren festgestellt werden, obwohl an und in den Gebäuden geeignete und gut zugängliche potenzielle Hangplätze vorhanden wären. Eine Nutzung durch Fledermäuse als Sommer- oder Winterquartier kann ausgeschlossen werden. Die wenigen Kotpellets von der Zwergfledermaus auf der oberen Ebene der Stallungen stammen von nächtlichen Einflügen. Es konnte keine Kotansammlung festgestellt werden, die auf einen Hangplatz hinweisen würde.

Wenn bei der Gehölzrodung, den Gebäudeabrissen und der Baufeldfreimachung vorgegangen wird, wie bereits bei den Vögeln festgelegt, können Verbotstatbestände vermieden werden.

Trotz des Wegfalls einer kleinen Jagdgebietsfläche entstehen keine erheblichen Störungen, die den Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtern. Es entfallen zudem auch keine tatsächlich genutzten Quartiere, sodass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Obwohl die Fledermäuse artenschutzrechtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden, wird empfohlen bei der Planung und beim Bau der Wohnanlage Maßnahmen zu berücksichtigen, die Fledermäusen zugutekommen.

Durch die folgenden **Vermeidungsmaßnahmen** kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

- Regelmäßige Mahd oder Mulchen, um Bodenbruten zu verhindern
- Anbringung von Nistkästen und Nisthilfen als vorgezogene Maßnahmen (CEF), Sicherung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und unterer Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

### **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. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wird innerhalb des Plangebiets die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Terrassen, Stellplätze, Hauszüge, Garagenvorplätze und Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Umsetzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen (geltende Photovoltaik-Pflicht) gewährleistet. Es ist zudem bei der Herstellung von Flachdächern eine Dachbegrünung vorgesehen.
- Die nicht überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden, um zusätzlich wirksame Effekte auf das Kleinklima im Planungsumfeld zu bewirken.

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

### **7.4 Starkregen**

Die im Rahmen der Starkregenkonzeption für die Stadt Mosbach erarbeiteten Starkregengefahrenkarten zeigen für das Plangebiet kein Gefahrenpotential auf. Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Abflussverhalten bei Starkregen zu erwarten.

### **7.5 Immissionen**

#### **Schreinerei-Betrieb**

Im Süden des Plangebiets besteht der Schreinerei-Betrieb Heiß. Bezüglich der Schreinerei ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen mehr zu rechnen, da diese im näheren Bereich bereits die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets einhalten muss. Daher und aufgrund der Entfernung von fast 50 m kann davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden. Der Sachverhalt wurde mit der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes abgestimmt.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich neben Wohnhäusern in der näheren Umgebung des Plangebiets (Abstand von 8 bis 30 m) auch eine Scheune, ein Stall sowie mehrere Wirtschaftsgebäude. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 289 wurden folgende Genehmigungen erteilt:

- Die Errichtung eines Stalls im Jahr 1952
- Die Errichtung einer Scheune im Jahr 1955
- Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes im Jahr 1966
- Die Errichtung eines Stalls im Jahr 1981

Tatsächlich wurde die dortige landwirtschaftliche Nutzung im Laufe der vergangenen Jahrzehnte sukzessive reduziert, sodass nach Prüfung der aktuellen Situation derzeit lediglich rund 30 Hühner auf dem Grundstück gehalten werden.

Bezüglich der Hühnerhaltung wurde eine Abschätzung mit der VDI 3894/2 durchgeführt. Demnach wurden für 30 Hühner und einen Misthaufen mit Hühnerkot (angesetzt wurden 40 m<sup>2</sup>) die Quellstärke ermittelt. Diese liegt unter dem Geltungsbereich der VDI. In einem Urteil vom VG Ansbach (30.07.2015 - AN 3 K 15.00580) wurde analog in der dortigen fachtechnischen Beurteilung vorgegangen und dies vom Gericht anerkannt. Gemäß der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht wird hier keine Relevanz gesehen und somit auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Mit Blick auf die weiteren umliegenden Gebäude wird ersichtlich, dass die dortige Gesamtgemengelage überwiegend den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist. Somit ist in Bezug auf die künftig geplante Wohnnutzung im Plangebiet mit keinen nennenswerten Konflikten hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen zu rechnen. Es bestehen daher keine erheblichen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet.

### **Verkehrslärm durch die Mosbacher Straße**

Die geplante Bebauung weist einen Abstand von ca. 40 m zur Mosbacher Straße auf. Durch dieses bewusste Abrücken nach Norden ist eine deutliche Reduzierung der Lärmpegel an den Gebäuden zu erwarten. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm ist nicht zu rechnen. Zusätzlich wird das Plangebiet durch die dichte zusammenhängende Bebauung entlang der Mosbacher Straße vom Verkehrslärm abgeschirmt. Östlich der Zufahrt des Plangebiets beginnt darüber hinaus die Tempo-30-Zone, die ebenfalls schallreduzierende Wirkung hat. Daher sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

## **7.6 Verkehrsaufkommen und -lärm im Plangebiet**

Im Zuge der Realisierung von maximal 14 Wohneinheiten und der Verpflichtung zu 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die Unterbringung der Stellplätze im Plangebiet, wird der Verkehrsraum an der Mosbacher Straße überwiegend freigehalten und Park-/Suchverkehr durch Anlieger vermieden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine 4,5 m bis 6,0 m breite Ein- und Ausfahrt mit einem Anschluss an die Mosbacher Straße. Damit ist ein Begegnungsfall

zwischen zwei PKW möglich, sodass mit keinen erheblichen Verkehrskonflikten im Bereich der Ein-/Ausfahrt zu rechnen ist.

In Zuge der Herstellung der Zufahrt sowie der Stellplätze sind steigende Lärmimmissionen auf die Umgebung, insbesondere in Richtung der westlichen Bestandsbebauung näher zu berücksichtigen.

Als Basis für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und der anzunehmenden Lärmimmissionen für die Umgebungsbebauung werden die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) sowie die Untersuchung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herangezogen.

Die DIN 18005 sowie die RLS-90 legt Orientierungswerte fest, die sich im WA-Gebiet bei 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht belaufen. Mit den maximal 14 geplanten Wohneinheiten liegt die geschätzte Einwohnerzahl bei ca. 29 Einwohnern (2,1 EW pro WE). Mit angenommenen vier Fahrtwegen pro Bewohner pro Tag (Richtwert 3-4 beim Einwohnerverkehr in Wohngebieten), beliefe es sich auf 87-116 Kfz-Fahrten pro Tag.

Anhand dieses Wertes sowie dem kürzesten Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen nach gängigen Rechtsgrundlagen erarbeitet. Diese Ermittlung zeigt, dass gemäß der Richtlinien DIN 18005 und RLS-90 selbst an kritischen Stellen keine Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte auftritt.

Prinzipiell ist für die Relevanz Kfz-bedingter Schadstoffe eine Gesamtbetrachtung des betroffenen Gebiets entsprechend der Vorgaben der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) sowie der 22. BImSchV und der 33. BImSchV angebracht. Dabei erscheint eine dezidierte Untersuchung bei relativ geringen Verkehrsbelastungen von wenigen 1.000 Kfz/24 h in der Praxis nicht geboten.

Die zu erwartenden Verkehrsstärken im Plangebiet von rund 90-120 Kfz/24 h liegen dabei noch deutlich darunter. Nach der generellen Faustformel ist bei Kfz-bedingtem Verkehrslärm, bei dem die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN18005 nicht überschritten werden, auch nicht mit einem Überschreiten der Grenzwerte für Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu rechnen.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll im ersten Quartal 2024 abgeschlossen werden.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Planungs-, Gutachter- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung zwischen Stadt und Vorhabenträger wird noch abgeschlossen.

Aufgestellt:

Mosbach, den 15.05.2024

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**