



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Heilbronner Straße, Nr. 2.42“

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 01.03.2024

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Immissionen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	15
8.3	Städtebauliche Verträge	15
8.4	Kosten und Finanzierung	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

An der „Heilbronner Straße“ auf Gemarkung Neckarelz sollen in vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich, bildet jedoch eine Lücke zwischen nordöstlich und westlich angrenzender, bereits bestehender Wohnbebauung. Daher soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die vorgesehene Wohnnutzung zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers zu ermöglichen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Siedlungsgefüges im Umfeld von Mosbach im Sinne der Innenentwicklung geschaffen. Die Stadt Mosbach unterstützt daher das Vorhaben.

2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB eingeleitet. Der förmliche Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2022 gefasst und am 17.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die für das Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden hierbei erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren konnte grundsätzlich von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wurde Gebrauch gemacht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Zuge dessen nicht erforderlich und aus diesem Grund nicht durchgeführt. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange wurden diese in einem gesonderten Fachbeitrag betrachtet.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde bereits im Zeitraum vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und Durchführung einer

Umweltprüfung durchgeführt. Der Beschluss zur Umstellung auf das Regelverfahren wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2023 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz an der „Heilbronner Straße“ etwa 3 km von der Altstadt von Mosbach entfernt. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 2121. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

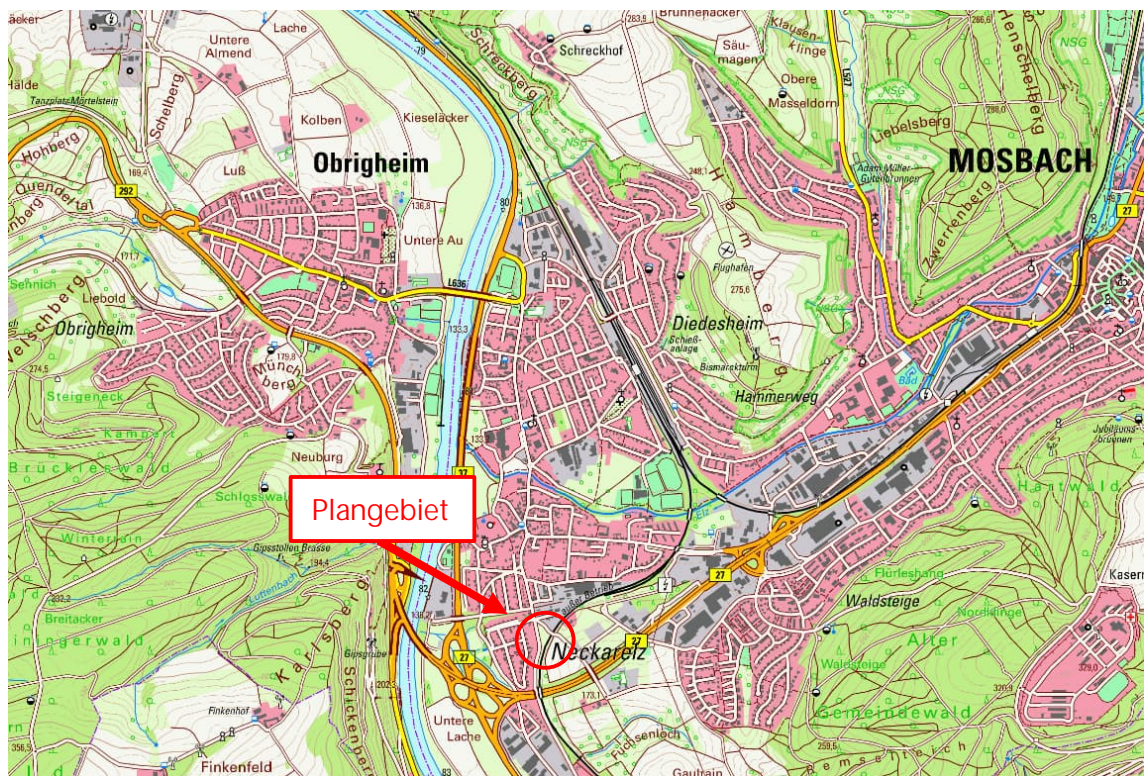


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die „Heilbronner Straße“ im Westen und durch die Straße „Am Waldhauer“ im Norden bzw. Nordosten begrenzt. Daran schließt sich die bestehende Wohnbebauung von Neckarelz an. Im Süden bzw. Südosten befinden sich zahlreiche Baumbestände sowie die Eisenbahnlinie in Richtung Heidelberg und Heilbronn. Bislang wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist bereits geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung am Ortsrand von Neckarelz. Diese wird westlich angrenzend an die „Heilbronner Straße“ von einer zweigeschossigen Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern geprägt.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Heilbronner Straße“.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Flst. 763/24 verläuft ein Mischwasser- und Regenwasserkanal der Stadt Mosbach. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Wasserleitungen und Stromleitungen in unmittelbarer Nähe in der Straße „Am Waldhauer“ vorhanden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Gewerbe (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. Dabei sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel zur Schaffung von Wohnraum in Form einer Baulückenaktivierung wird den Zielen der Raumordnung ausreichend Rechnung getragen.

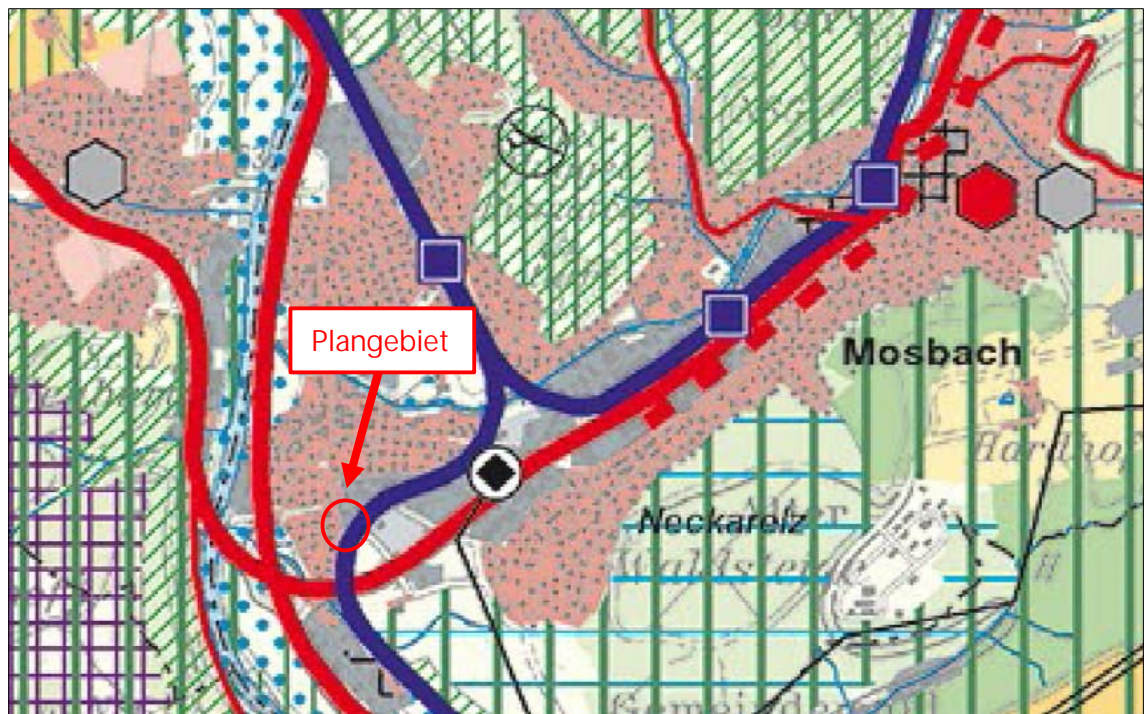


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bereits am 09.11.2023 gefasst. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

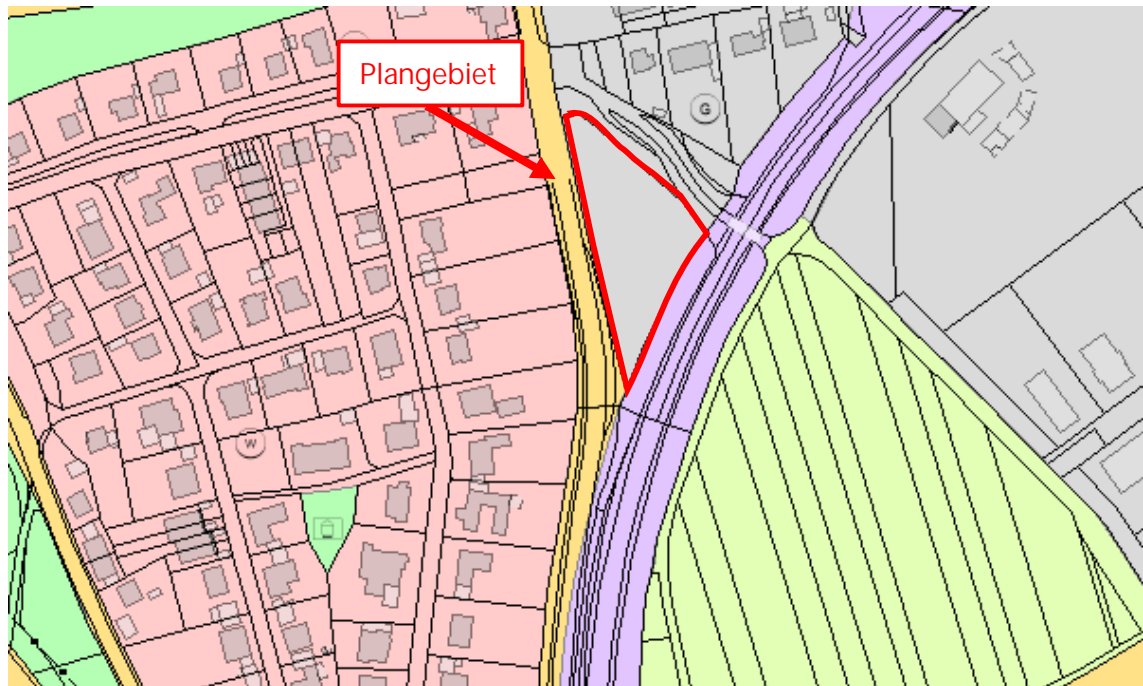


Abb. 4: Auszug aus dem digitalen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

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

5. Plankonzept

Am Rande des Stadtteils Neckarelz befindet sich zwischen der „Heilbronner Straße“, der Bahntrasse Heilbronn – Heidelberg sowie der Straße „Am Waldhauer“ eine Dreiecksfläche, die von einem Bauinteressenten erworben wurde, der hier ein Wohnungsbauprojekt realisieren möchte.

Das vorliegende Plankonzept sieht vor auf ca. 1.300 qm überbauter Fläche vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zu errichten. Insgesamt sollen 27 Wohneinheiten entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich sollen diese durch ein Stellplatzkonzept im rückwärtigen Bereich bzw. nördlich des Gebäudes ergänzt werden.



Abb. 5: Ansicht von Westen von der Heilbronner Straße (Quelle: S2 Bauconsult)



Abb. 6: Ansicht von Süden (Quelle: S2 Bauconsult)

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende „Heilbronner Straße“ möglich.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Es wurde bereits ein Geologisches Baugrundgutachten durch „Geo-Lichtenberger“ erstellt. Darin wurde u.a. festgestellt, dass der Untergrund als „schwach durchlässig“ bzw. als grenzwertig „durchlässig“ einzustufen ist. Für eine Versickerung besteht daher wenig Eignung. Das Geologische Baugrundgutachten wurde den Planunterlagen nachrichtlich beigelegt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Stadtverwaltung geprüft. Es wurde eine mögliche Löschwasserentnahme von 96m³/h errechnet. Die Straßen angrenzend an das Gebiet 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 Zielsetzung zur Umsetzung eines Mehrfamilienhauses im bestehenden Siedlungskörper der Stadt Mosbach erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten in Bezug auf das geplante Vorhaben werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die gem. Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 überschreitet geringfügig die gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zur maßvollen Verdichtung auf vier Vollgeschoss festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ für ein Allgemeines Wohngebiet von 1,2 wurde bewusst überschritten, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Raum Mosbach/Neckarelz nachkommen zu können. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ von 0,4 ist zur Förderung der Nachverdichtung ist ebenfalls vertretbar. Das Bauflächenpotential auf dem Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal zur Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers ausgenutzt werden. Dabei folgt die Nachverdichtung insbesondere § 1a Abs.2 BauGB, nach diesem „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden [soll]“ Dies dient somit insbesondere dem Umweltschutz. Gleichzeitig kann flächensparend dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sicherstellen.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf das Baugrundstück absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,50 m begrenzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit Längenbeschränkung auf 60,0 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durchgängig mit Baugrenzen und ermöglicht eine flexible Bebauung des Baugrundstücks.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden, werden Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. Nebenanlagen für zulässig erklärt. Weiterhin wurde eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, um eine zusätzliche Versiegelung zu reduzieren.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Gewährleistung einer maßvollen Verdichtung wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 27 Wohneinheiten festgesetzt.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf dem geplanten Grundstück wurde eine direkte Ein- und Ausfahrt über die Straße „Am Waldhauer“ ausgeschlossen.

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 Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur „Heilbronner Straße“ und der Bahnlinie Heidelberg-Heilbronn und den von ihr ausgehenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen (s. Kapitel 7.4).

Pflanzgebote

Zur Eingrünung werden Pflanzgebote auf dem Baugrundstück festgesetzt. Damit wird der geplante Baukörper in die Umgebung mit bestehenden Gehölzstrukturen und der eingebunden und integriert sowie der Ortseingangssituation von Neckarelz ausreichend Rechnung getragen.

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

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Die Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Dabei wird eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ausdrücklich für zulässig erklärt.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem räumlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem in ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- DIN 4109
- Denkmalpflege
- Geotechnik
- Pflanzungen im Bereich der Bahnanlagen
- Lärmimmission Bahnlinie

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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.

Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse:

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Boden können durch den Bebauungsplan und das durch ihn ermöglichte Bauvorhaben Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Pflanzungen in den Grünflächen nur in geringem Umfang ausgeglichen werden. Es bleibt ein Kompensationsdefizit von 12.131 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Auch ein nur teilweiser Ausgleich ist hier im Gebiet nicht möglich. Das Kompensationsdefizit hat einen Umfang von 32.835 Ökopunkten.

Auch das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt. Beim Landschaftsbild gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. (§15 Abs. 2 BNatSchG)

Im vorliegenden Fall kann die geplante Bebauung, auch wenn die Baumreihe an der Straße berücksichtigt wird, nicht als landschaftsgerechte Neugestaltung bewertet werden. Der Eingriff kann also nicht ausgeglichen und auch nicht ersetzt werden.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 44.966 Ökopunkten, dass durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss:

Waldrefugium Nr.7 Distrikt 1 Michelherd, Abteilung 16 Brummersrain

Die Stadt Mosbach hat in den Stadtwaldflächen insgesamt 31 Flächen mit einer Gesamtfläche von 62,8 ha als Waldrefugien in der Forsteinrichtung ausgewiesen.

Die Waldrefugien wurden ins bauplanungsrechtliche Ökokonto der Stadt übernommen. Entsprechend der Ökokontoverordnung werden die Flächen der Waldrefugien durch die Ausweisung um 4 Ökopunkte je m² aufgewertet.

Das Waldrefugium Nr.7 Distrikt 1 Michelherd, Abteilung 16 Brummersrain hat eine Fläche von 32.000 m² und wurde zum Stichtag 1.1.2016 mit einem Ausgangswert von 128.000 ÖP in das Ökokonto der Stadt eingebucht. Zuzüglich der achtjährigen Verzinsung von 3% des Ausgangswerts hat die Maßnahme einen aktuellen Punktestand von 158.720 ÖP.

Davon werden bereits dem Bebauungsplan „Hofäcker, Nr. 4.10“ in Lohrbach 53.934 ÖP zugeordnet.

Nach Zuordnung von 44.996 ÖP zum Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ verbleiben aus dem Waldrefugium Nr. 7 auf dem Ökokonto der Stadt Mosbach 59.790 ÖP.

Die Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzung Baumreihe und Einzelbaum

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Wasserdurchlässige Beläge
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Insektenschonende Beleuchtung

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Europäische Vogelarten:

- Insgesamt wurden 33 Vogelarten nachgewiesen. 9 Arten waren Nahrungsgäste. 24 Arten wurden als potentielle Brutvögel im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nachgewiesen.
- In der Acker- und Wiesenbrache des Plangebietes gab es keine Nachweise von Brutvögeln. Direkt angrenzend brüteten Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter in und an den Gehölzen entlang der Bahntrasse. Weitere Brutvögel gab es nur weiter entfernt in den Wohngebieten und Gehölzen jenseits der Heilbronner Straße und der Straße Am Waldhauer.
- Für alle Nahrungsgäste und für die Brutvögel, die jenseits der an das Plangebiet anschließenden Straßen brüten, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Es gehen keine Brutmöglichkeiten verloren. Beim Baubetrieb kommt es zu temporären Störungen der Vögel, die in und an den Gehölzen der Bahnböschung brüten. Die Störungen durch die spätere Wohnnutzung werden nicht wesentlich über die schon gegebenen hinausgehen. Die Störungen sind nicht erheblich.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für die Vögel ausgeschlossen werden.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können. Fledermäuse, die im Raum artenreich vorkommen, finden im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten. Als Jagdgebiet ist die Fläche schon wegen ihrer geringen Größe ohne Bedeutung. Nur die Artengruppe der Reptilien muss näher betrachtet bzw. untersucht werden:

- Reptilien:

In der näheren und weiteren Umgebung kommen die Arten Schling- und Ringelnatter, Zaun- und Mauereidechse und Blindschleiche vor.

Die Acker- und Wiesenbrache des Plangebietes bietet keiner dieser Arten eine dauerhafte Lebensmöglichkeit. Direkt angrenzend ist in der südwestexponierten Böschung der Straße Am Waldhauer (Ruderalvegetation, Brombeergestrüpp), im Westrand des Gehölzbestandes auf der Bahnböschung und in der westexponierten Böschung zur Heilbronner Straße (Ruderalvegetation, Stümpfe Nussbäume) ein Vorkommen zumindest der Zauneidechse möglich. Die Bahnlinie mit ihren Seitenflächen ist ein wichtiges Biotopverbundelement für alle Arten. Die Fläche und vor allem die genannten Randbereiche wurden 4 mal begangen und auf ein Vorkommen überprüft.

Bei keiner der Begehungen gab es Nachweise oder Hinweise auf Reptilien. Auf der anderen Seite der Bahnlinie gab es bei Begehungen an denselben Tagen unmittelbar danach Nachweise von Zaun- und von Mauereidechsen.

Ein dauerhaftes Vorkommen von Reptilien, insbesondere der nach Anhang IV geschützten Mauer- und Zauneidechsen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch in den Randbereichen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote können durch den Bebauungsplan und das durch ihn ermöglichte Vorhaben nicht ausgelöst werden.

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 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. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf dem Baugrundstück zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die geringfügige Nachverdichtung im Sinne einer Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf dem Baugrundstück zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die gesetzliche Verpflichtung gewährleistet.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Immissionen

Verkehrslärm:

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung im Plangebiet durch die sich räumlicher Nähe zum Plangebiet befindliche „Heilbronner Straße“ und die Bahnlinie wurde durch das Ingenieurbüro „rw bauphysik“ aus Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) werden im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen im Süden des Plangebietes bis zu 13 dB am Tag und bis zu 16 dB in der Nacht.

Die gemäß des Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg als „gesundheitsbedenklich“ einzustufende Schwelle von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden in Teilen des Plangebietes ebenfalls überschritten. In der Nacht werden entlang der Heilbronner Straße auch die Schwellenwerte einer Gesundheitsgefährdung überschritten. Allerdings ist das geplante Baufenster hiervon nicht betroffen. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Plangebietes notwendig.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden wegen der beengten Verhältnisse bzw. ihrer unzureichenden Wirkung aus. Da im Bereich des vorgesehenen Baufensters die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden, sind aktive Maßnahmen oder Maßnahmen sog. „architektonischer Selbsthilfe“ hier nicht zwingend erforderlich.

Zur Kompensation der hohen Lärmbelastungen des Plangebiets müssen deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109-2018 an den schutzbedürftigen Bauungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109-2018 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2018 nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen 7-8 der Geräuschimmissionsprognose in Form von Rasterlärmmkarten dargestellt.

Auf dieser Grundlage lässt sich der bauliche Schallschutz der Außenbauteile dimensionieren, der in Form eines später folgenden bautechnischen Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem werden in den Hinweisen Empfehlungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen aufgeführt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.3 Städtebauliche Verträge

Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen.

8.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabensträger übernommen.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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